القسم الأول : صيغ الاستثمار

موسوعة

فتاوى المعاملات المالية

للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية

المجلد الرابع

الإجارة



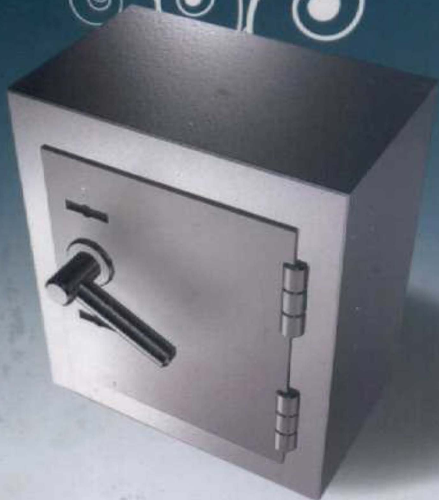
تصنيف ودراسة
مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية

بإشراف

أ. د. علي جمعة محمد
مفتي الديار المصرية

أ. د. محمد أحمد سراج
أستاذ الدراسات الإسلامية بالجامعة الأمريكية بالقاهرة

د. أحمد جابر بدران
مدير مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية



دار السلام
للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة

مَوْسُوعَة

فَتَاوَى المُعَامَلَاتِ المَالِيَّةِ

لِلمَصَارِفِ وَالمُؤَسَّسَاتِ المَالِيَّةِ الإِسْلَامِيَّةِ

الإِجَارَةُ

الطبعة الأولى
١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م

بطاقة فهرسة
فهرسة أثناء النشر إعداد الهيئة المصرية العامة لدار الكتب والوثائق القومية - إدارة الشئون الفنية

موسوعة فتاوى المعاملات المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية تصنيف ودراسة مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية / إشراف علي جمعة محمد ، محمد أحمد سراج ، أحمد جابر بدران . - ط ١ . - القاهرة : دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة ، [٢٠٠٩م] .
مج٤ ؛ ٢٤سم .
المحتويات : الإجارة [القسم الأول] صيغ الاستثمار .
تدمك X ٧١٧ ٣٤٢ ٩٧٧
١ - المعاملات (فقه إسلامي) .
٢ - البنوك الإسلامية .
٢٥٣

دار السلام
للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة
ش.م.م
تأسست الدار عام ١٩٧٣م وحصلت على جائزة أفضل ناشر للتراث لثلاثة أعوام متتالية ١٩٩٩م ، ٢٠٠٠م ، ٢٠٠١م هي عشر الجائزة تتويجًا لعقد ثالث مضى في صناعة النشر

جمهورية مصر العربية - القاهرة - الإسكندرية .
الإدارة : القاهرة : ١٩ شارع عمر لطفي موازٍ لشارع عباس العقاد خلف مكتب مصر للطيران عند الحديقة الدولية وأمام مسجد الشهيد عمرو الشربيني - مدينة نصر
هاتف : ٢٢٧٠٤٢٨٠ - ٢٢٧٤١٥٧٨ (٢٠٢ +) فاكس : ٢٢٧٤١٧٥٠ (٢٠٢ +) .
المكتبة : فرع الأزهر : ١٢٠ شارع الأزهر الرئيسي - هاتف : ٢٥٩٣٢٨٢٠ (٢٠٢ +)
المكتبة : فرع مدينة نصر : ١ شارع الحسن بن علي متفرع من شارع علي أمين امتداد شارع مصطفى النحاس - مدينة نصر - هاتف : ٢٤٠٥٤٦٤٢ (٢٠٢ +) .
المكتبة : فرع الإسكندرية : ١٢٧ شارع الإسكندر الأكبر - الشاطبي بجوار جمعية الشبان المسلمين هاتف : ٥٩٣٢٢٠٥ فاكس : ٥٩٣٢٢٠٤ (٢٠٣ +) .
بريديًا : القاهرة : ص.ب ١٦١ الغورية - الرمز البريدي ١١٦٣٩
البريد الإلكتروني : info@dar-alsalam.com
موقعنا على الإنترنت : www.dar-alsalam.com

مَوْسُوعَة
فَتَاوَى المُعَامَلَاتِ المَالِيَّةِ
لِلمَصَارِفِ والمؤسَّسَاتِ المَالِيَّةِ الإسْلَامِيَّةِ

المجلَّد الرَّابع

الإِجَارَة

تَصْنِيف وَدِرَاسَة
مَرْكَز الدِّرَاسَات الفِقْهِيَّة وَالاقْتِصَادِيَّة

بإشْرَافِ

أ. د. علي جمعة محمد
مُفتي الدِّيار المصريَّة

أ. د. محمَّد أحمد سِراج
أستاذ الدراسات الإسلاميَّة بالجامعة الأمريكية بالقاهرة

د. أحمد جابر بدران
مدير مركز الدراسات الفقهيَّة والاقتصاديَّة

دَار السَّلَام
للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة

بسم الله الرحمن الرحيم

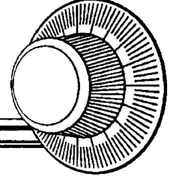
فهرس المحتويات

الفصل السادس: التأجير بطرق غير مشروعة أو أماكن حولها شبهات

❋ ❋ ❋

مدخل:

الإجارة في الفقه الإسلامي والمعاملات الإسلامية المعاصرة



(١) الإجارة في الفقه الإسلامي

أولًا: تعريف الإجارة:

الإجارة في اللغة: مشتقة من الأجر؛ وهو العوض، ومنه سمي الثواب أجرًا[١].

أما الاصطلاح الفقهي: « عقد لازم على منفعة، مدة معلومة، بثمن معلوم »[٢].

ويرى البعض أن الإجارة بيع للمنافع بعوض، والمنفعة قد تكون منفعة عين كسكنى الدار، وركوب السيارة، وقد تكون منفعة عمل، مثل: عمل المهندس، والبَنَّاء، والنَّسَّاج، والخَيَّاط، ومنفعة الشخص الذي يبذل جهده، مثل: الخدم[٣].

وعامةً فالإجارة ترد على المنافع، وليس على الأعيان التي تتولد من الأعيان التي لا تستهلك كاملةً أول استخدام لها[٤].

ثانيًا: حكم ودليل مشروعية الإجارة:

الإجارة عقد مشروع حكمه الجواز؛ ودليل ذلك:

أ- من الكتاب:

قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾ [الطلاق: ٦] وقال تعالى: ﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنقَضَّ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ [الكهف: ٧٧].

---

(١) فقه السنة للسيد سابق (ص ١٩٨).

(٢) منهاج المسلم لأبي بكر الجزائري (ص ٣٣٨).

(٣) فقه السنة (ص ١٩٨).

(٤) يرى ابن القيم أن الإجارة كما ترد على المنافع فإنها ترد على الأعيان، ينظر: زاد المعاد في هدي خير العباد (٥ / ٨٢٣ - ٨٢٩).

ب - من السنة الشريفة:

ثبت عن رسول اللَّه ﷺ وأبي بكر أن استأجرا رجلًا من بني الدِّيل دليلًا هاديًا[١]. وقوله ﷺ أيضًا: « **أعطوا الأجير أجره، قبل أن يَجفَّ عَرَقُهُ** »[٢]. وبعث رسول اللَّه ﷺ، والناس يؤاجرون، ويستأجرون فلم ينكر عليهم، فكان ذلك تقريرًا منه. والتقرير أحد وجوه السنة.

ج - من الإجماع:

أجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة، إلا عبد الرحمن بن الأصم فإنه قال: لا يجوز ذلك؛ لأنه غرر. يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق، وهذا غلط لا ينعقد به الإجماع، فلا بد من الإجارة[٣].

ثالثًا: أركان الإجارة:

للإجارة أربعة أركان، هي: عاقدان، وصيغة، وأُجْرَة، ومعقود عليه.

ولكل ركن من هذه الأركان شروط يجب توافرها حتى تصح الإجارة، وهي:

١ - **العاقدان**: يشترط فيهما أن يكونا راشدين مختارين. فلا تنعقد الإجارة مع صبي، أو مجنون، أو سفيه، أو مكره.

٢ - **الصيغة**: ويشترط فيها لفظ يشعر بالإجارة نحو قول المؤجر: أجرتك كذا، أو أكريتك هذا، أو ملكتك منافعه سنة بكذا، فيقول المستأجر على الفور: « قبلت أو اكتريت ».

٣- **الأجرة**: ويشترط فيها كونها معلومة جنسًا، وقدرًا، وصفةً لقول رسول اللَّه ﷺ: « **من استأجر أجيرًا، فليعلمه أجره** »[٤]. فلا يصح إجارة منـزل بداية ولا طحن دقيق بما يخرج منه من نخاله، أو بخمسة كيلو من البرتقال دون بيان نوعه[٥].

---

(١) روى البخاري برقم (٢١٤٥) عن عائشة رضي الله عنها زوج النبي ﷺ قالت: استأجر رسول الله ﷺ وأبو بكر رجلًا من بني الدِّيل هاديًا خِرِّيتًا، وهو على دين كفار قريش، فدفعا إليه راحلتيهما، وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليالٍ فأتاهما براحلتيهما صبح ثلاث .

(٢) سنن ابن ماجه، كتاب: الأحكام/ باب: أجر الأُجراء (٢/ ٨١٧) برقم (٢٤٤٣)، وسنن البيهقي الكبرى (٦/ ١٢٠) برقم (١١٤٣٤)، (٦/ ١٢١) برقم (١١٤٣٩).

(٣) المغني لابن قدامة (٥/ ٤٣٣).

(٤) السنن الكبرى للبيهقي (٦/ ١٢٠) برقم (١١٤٣١)، والفردوس بمأثور الخطاب برقم (١٢١٤)، وفي مصنف ابن أبي شيبة برقم (٢١١٠٩) من قول أبي هريرة وأبي سعيد الخدري.

(٥) منهج الإسلام في المعاملات المالية، د/ أحمد عثمان (ص ١٣٩).

٤- المعقود عليه المنفعة: ويشترط فيها ما يأتي:

١- أن تكون متقومةً، أي لها قيمة في اعتبار الشرع، فلا يصح استئجار كلب ولو للحراسة؛ إذ الكلب لا قيمة لعينه فكذلك المنفعة.

٢- أن يكون المؤجر قادرًا على تسليمها حسًّا أو شرعًا، وإلا فلا يصح.

٣- أن تكون المنفعة معلومة، فلا يصح إيجار أحد هذين المنـزلين.

٤- أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة لا محرمة، فلا تصح الإجارة على المعاصي مثلًا.

المنافع تعلم بأمور، هي(١):

١- ذكر مدة السكنى كستة مثلًا، وزرع الأرض مدة معلومة؛ لأن المدة متى كانت معلومة فإن المنافع تصير معروفة.

٢- تسمية المنفعة المعقود عليها كصبغ الثوب يكون معلوم أو خياطة قميص.

٣- التعيين بالإشارة كمن استأجر سيارة لنقل الأثاث الذي يوجد بهذه الدار لمسافة معلومة.

رابعًا: أحكام الإجارة:

١- الأجير المشترك: كالخياط، أو الحداد، ويضمن ما أتلفه بفعله، لا ما ضاع من دكانه؛ لأنه حينئذٍ يكون كالوديعة، والودائع لا تُضْمَن ما لم يشترط أصحابها.

والأجير الخاص: كمن استأجر شخصًا يعمل عنده خاصة، لا ضمان عليه فيما أتلفه ما لم يثبت أنه فرط أو تعدى.

٢- تلزم الأجرة بالعقد، ويتعين دفعها بعد استيفاء المنفعة، أو تمام العمل إلا أن يكون قد اشترط دفعها عند العقد لحديث النبي ﷺ: « **لكل عاملٍ أن يُوَفَّى أجره إذا قضى عملَه** »(٢).

٣- للمستأجر حبس العين حتى يستوفي أجره إذا كان عمله ذا تأثير في العين كالخياط مثلًا، وإن كان لا تأثير فيه كمن أجر على حمل بضاعة إلى مكان كذا، فليس له حبسها، بل يوصلها إلى محملها ويطالب بأجرة.

---

(١) منهج الإسلام في المعاملات المالية، د/ أحمد عثمان (ص ١٤١، ١٤٢).

(٢) أخرجه أحمد في المسند (٢/ ٢٩٢) برقم (٧٩٠٤) بلفظ « ... لكن العامل إنما يوفى أجره إذا قضى عمله ... ».

٤- من عالج أو داوى مريضًا بأجرة، ولم تكن له معرفة بالطب فأتلف شيئًا، فعليه ضمانه؛ لقوله ﷺ: « **من تطبب ولم يُعْلَم منه طبٌّ، فهو ضامنٌ** »[1].

خامسًا: مدة الإجارة:

ليس للإجارة مدة معينة، بل يجوز إجارة العين المدة التي تبقى فيها، وإن كثرت، خلافًا لما ذهب إليه أصحاب الشافعي ﷺ؛ إذ قال بعضهم: لا يصح أن تحدد مدة عقد الإجارة بأكثر من سنة؛ لأن الحاجة لا تدعو إلى أكثر منها. بينما يرى البعض لا يجوز أكثر من ثلاثين سنة؛ لأن الأعيان لا تبقى أكثر منها وتتغير الأسعار والأجور. وقد قال أحد الفقهاء: لا يوجد دليل على سنة أو ثلاثين، وإنما يجب أن يحدد عقد الإجارة تحديدًا واضحًا للمؤجر والمستأجر، كأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه الدار؛ لكي تسكنها لمدة شهر، أو سنة، أو أكثر، أو أقل ويتفق الطرفان على ذلك.

وقد أشار القرآن الكريم إلى هذا التحديد للمدة في قوله تعالى حكايةً عن الرجل الصالح نبي اللّه شعيب عليه السلام الذي قال لسيدنا موسى عليه السلام: ﴿ قَالَ إِنِّيٓ أُرِيدُ أَنۡ أُنكِحَكَ إِحۡدَى ٱبۡنَتَيَّ هَٰتَيۡنِ عَلَىٰٓ أَن تَأۡجُرَنِي ثَمَٰنِيَ حِجَجٖۖ فَإِنۡ أَتۡمَمۡتَ عَشۡرٗا فَمِنۡ عِندِكَۖ وَمَآ أُرِيدُ أَنۡ أَشُقَّ عَلَيۡكَۚ سَتَجِدُنِيٓ إِن شَآءَ ٱللَّهُ مِنَ ٱلصَّٰلِحِينَ ﴾ [القصص: ٢٧].

وهذا التحديد لمدة عقد الإجارة ابتداءً وانتهاءً شرط أساسي من شروطه، ويفسخ عقد الإجارة بعدم وجود هذا التحديد لمدته ابتداءً وانتهاءً؛ لأن المدة من أخص خصائصه. ويرى الفقهاء أن عدم تحديد مدة عقد الإجارة ابتداءً وانتهاءً يؤدي إلى فساد هذا العقد وبطلانه.

---

(١) سنن النسائي، كتاب: القسامة، باب: صفة شبه العمد وعلى مَنْ دية الأجنة وشبه العمد (٨/ ٥٢) برقم (٤٨٣٠)، وسنن أبي داود، كتاب: الديات، باب: فيمن تطبب بغير علم فأعنت، برقم (٤٥٨٦)، وسنن ابن ماجه، كتاب: الطب، باب: من تطبب ولم يعلم منه طب، برقم (٣٤٦٦) وجاء في عون المعبود شرح سنن أبي داود (١٢/ ٢١٥): « من تطبب »، أي تعاطى علم الطب وعالج مريضًا « ولا يعلم منه طب » أي: معالجة صحيحة غالبة على الخطأ، فأخطأ في طبه وأتلف شيئًا من المريض « فهو ضامن » لأنه تولد من فعله الهلاك وهو متعدٍّ فيه، إذ لا يَعْرف ذلك فتكون جنايته مضمونة على عاقلته.

قال الخطابي: لا أعلم خلافًا في أن المعالج إذا تعدى فتلف المريض كان ضامنًا والمتعاطي علمًا أو عملًا لا يعرفه متعدٍّ فإذا تولد من فعله التلف ضمن الدية وسقط القود عنه؛ لأنه لا يستبد بذلك دون إذن المريض. وجناية الطبيب في قول عامة الفقهاء على عاقلته.

أخرجه الحاكم في المستدرك في كتاب الطب، وقال: صحيح، وأقره الذهبي.

ويرى جمهور الفقهاء أن عقد الإجارة لا ينفسخ بموت العاقدين، أو أحدهما، بل يستمر إلى حين انتهاء المدة المحددة، ويستوفي ورثة المستأجِر المنفعة إلى حين انتهاء المدة، وكذلك لو مات المؤجر تئول ملكية العين المؤجرة إلى ورثته مسلوبة المنفعة إلى حين انتهاء مدة الإجارة.

(٢) الإجارة في المعاملات الإسلامية المعاصرة

٢/١: التأجير في الفكر المالي المعاصر:

أولًا: تعريف التأجير:

التأجير في الفكر المعاصر يعتمد على مفهوم أساسي هو أن الأصول الرأسمالية في شكل عقارات أو منقولات، تحقق أرباحًا نتيجة استخدامها وليس نتيجة ملكيتها فحسب.

وقد وردت كثير من التعريفات للتأجير، وعلى الرغم من اتفاق هذه التعريفات في العناصر المكونة للتأجير إلا أنها اختلفت في بعض المسميات:

- فقد عرَّف مجلس مبادئ المحاسبة الأمريكي التأجير بأنه: « عقد اتفاق بين المؤجر والمستأجر، بمقتضاه ينتقل إلى المستأجر حق استخدام ملكية معينة (حقيقية أو معنوية) مملوكة للمؤجر، لمدة محددة من الزمن، مقابل العائد المتعاقد عليه ».

- ووضع اتحاد تأجير المعدات في المملكة المتحدة في عام ١٩٧٨م تعريفًا آخر للتأجير ونصه: « التأجير هو عقد بين مؤجر ومستأجر؛ من أجل استئجار أصل محدد لدى مورد أو شركة صناعية مختصة بمثل هذا الأصل، ثم اختياره بمعرفة المستأجر ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل، ويكون للمستأجر حيازة الأصل، واستخدامه مقابل دفع أجرة محددة لفترة زمنية ».

- وقد عرفه الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية بقوله: « التأجير وسيلة تمويلية تجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة، ويحددان قيمتها تحديدًا نهائيًّا »[١].

ثانيًا: نشاط تأجير المعدات في بعض الدول:

١- **في الولايات المتحدة الأمريكية:** بدأ تكوين شركات التأجير التمويلي عام ١٩٥٢م، وقد حققت نجاحًا سريعًا؛ ونوع التأجير الشائع في أمريكا هو المسمى التأجير التمويلي بدون حق الشراء الاختياري مع تمتع المؤجر بعائد بيع المعدات المؤجرة إلى طرف ثالث في نهاية فترة التأجير[٢].

---

(١) مجلة البنوك الإسلامية، عدد (١٩)، شوال ١٤٠١هـ/ ١٩٨١م.

(٢) نشاط تأجير المعدات، أ/ محمود فهمي.

٢- **في فرنسا**: تخضع شركات التأجير التمويلي لرقابة السلطات النقدية، حيث تقوم بالتسجيل في البنك المركزي، والنوع الشائع في فرنسا هو (التأجير بحق الشراء الاختياري)، وفيه يكون للمستأجر الخيار في شراء المعدات في نهاية مدة العقد، وفقًا للقيمة المتبقية أو الثمن متفق عليه.

٣- **في إنجلترا**: فتحت التشريعات البريطانية الشركات التي تعمل في نشاط التأجير التمويلي بعض المزايا الضريبية، وفتحت مزايا مماثلة للمستأجر، والنوع الشائع في إنجلترا هو التأجير بدون حق الشراء الاختياري.

ثالثًا: أنواع التأجير:

لقد جرى العرف منذ فترة ليست قصيرة على تصنيف عقود التأجير على أنها نوعان أساسيان، هما: تأجير تشغيلي، وتأجير تمويلي:

١- **التأجير التشغيلي**: ومن أمثلة هذا التأجير تأجير السيارات، أو الحاسبات الإلكترونية، أو أجهزة تصوير المستندات، أو معدات البناء. وفي هذا النوع لا يتم دفع التكلفة الرأسمالية للأصل خلال فترة التأجير؛ ولذلك فإن المؤجر لا يعتمد على أرباحه في دفع الالتزامات الإيجارية فحسب، ولكنه يعتمد أيضًا على عمليات التأجير المستقبلية، أو بيع نفس الأصل.

٢- **التأجير التمويلي**: وفيه يقوم المؤجر أساسًا بتقديم خدمة تمويلية؛ فالمؤجر يشتري الآلة المختارة للمستأجر الذي يستخدمها لفترة ثابتة (محدودة) عادةً ما تكون أقصر من العمر الافتراضي للأصل الذي يتحقق فيه المنفعة من الأصل، وخلال هذه الفترة والتي لا يمكن تغيرها إلا بموافقة الطرفين فإن المدفوعات التي يدفعها المستأجر تغطي التكلفة الرأسمالية الكلية للأصل هذا علاوة على تقديم هامش ربح للمؤجر نظير الخدمة المالية، أو التمويلية التي يقدمها.

رابعًا: أسس تقييم التأجير التمويلي[1]:

١- **على أساس نوع الأصل**: إن أي أصل ملموس ومعمر يمكن استئجاره؛ ولذلك فإن الأنشطة المختلفة التي نشأت عن تأجير العقارات قد اختلفت عن تلك التي نشأت

(١) بحث في التأجير التمويلي كوسيلة من وسائل التمويل للمستشار/ محمود فهمي.

عن تأجير المعدات، مما يعكس الفروق بين القواعد القانونية المنتظمة لعقود إيجار العقارات، وعقود إيجار المنقولات أو المعدات.

٢- على أساس طبيعة التسهيلات الممنوحة للمستأجر: إن شركات التأجير التمويلي عادةً ما تدخل في اتفاقيات كنتيجة للمناقشات مع المستأجر، وأيضًا المفاوضات مع الشركات - التي تصنع المعدات - والموردين.

٣- على أساس نوع السوق: إن معظم عمليات التأجير تتم بشكل محلي؛ أي أن الاتفاق يتم بين مؤجر ومستأجر في نفس البلد، وذلك باستثناء استئجار الطائرات، وإن كان هناك اتجاه لعمليات التأجير الدولي أو ما يسمى بـ (تصدير التأجير).

خامسًا: خصائص التأجير التمويلي:

١- إن مدة الإيجار لمدة طويلة تكون غير قابلة للإلغاء، بحيث تغطى الدفعات الإيجارية على مدى فترة التعاقد.

٢- المؤجر في التأجير التمويلي ليس هو منتج الأصل، حيث إن وظيفته تقديم التمويل فقط، فعندما تحتاج منشأة ما إلى أصل معين، فإنها تتفق مع شركة التأجير التمويلي التي تشتريه من المنتج لتأجيره إلى المنشأة المستأجرة.

٣- إن الأصل يُختار بواسطة المستأجر، فهو الذي يُحدد للمصنع، أو للموارد مواصفات الأصل، وموعد، ومكان تسليمه، ولا دخل للمؤجر في شيء من ذلك.

٤- بناءً على قيام المستأجر بدفع الأجرة في مواعيدها وتنفيذ باقي شروط العقد فإنه يكون له مطلق الحق في استعمال الأصل المؤجر خلال مدة التأجير بأكملها.

٥- في نهاية المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار يكون للمستأجر - طبقًا للنظام الإنجليزي - الخيار في أن يجدد العقد مرة أخرى يتفق عليها مقابل أجرة مخفضة.

سادسًا: مزايا التأجير التمويلي(١):

هناك مزايا تتعلق بالمستأجر، وأخرى بالمؤجر نذكرها إجمالًا فيما يلي:

أ- بالنسبة للمستأجر:

١- توفر الإمكانيات. ٢- الغطاء الكامل.

---

(١) بحث مترجم إلى اللغة العربية عن « تأجير المعدات »، مركز الاقتصاد الإسلامي.

٣- التكلفة. ٤- التدفقات النقدية.

٥- المزايا الضريبية. ٦- المركز المالي.

٧- بديل جديد. ٨- حرمة الفوائد الربوية.

ب- أما بالنسبة للمؤجر (شركة التأجير):

١- يوفر التأجير للمؤجر إحدى أساليب توظيف الأموال المجزية.

٢- يجد التأجير قبولًا عامًّا من جمهور المستفيدين.

٣- توفر شروط التعاقد مرونةً كبيرةً بين المؤجر والمستأجر.

٤- يوفر للمؤجر تدفق نقدي مستمر طوال فترة التعاقد.

٥- يحمل التأجير المستأجر على الصيانة اللازمة للمحافظة على الأصول.

جـ - أما بالنسبة للاقتصاد القومي:

١- يساعد أسلوب التأجير التمويلي للأصول، والمعدات الحديثة، والوحدات الإنتاجية متوسطة وصغيرة الحجم على اقتناء معدات حديثة.

٢- إتاحة الأصول، والمعدات الرأسمالية عن طريق التأجير التمويلي يساعد على إنشاء مزيد من المشروعات الإنتاجية في البلاد.

٣- يترتب على إقامة مشروعات جديدة، أو على توسعات في المشروعات القائمة وزيادة فرص العمالة في المجتمع وهذه وظيفة اقتصادية اجتماعية هامة.

٤- في حالة التأجير التمويلي الدولي، أي في حالة كون شركة التأجير شركة أجنبية، مركزها في الخارج؛ فإن أسلوب التأجير يكون ذا أثر إيجابي على مركز ميزان المدفوعات.

٢/٢: أساليب التأجير التمويلي:

الأسلوب الأول: سداد القسط الأخير:

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهي بتملك الشيء المؤجر إذا رغب المستأجر في ذلك، مقابل ثمن يتمثل في تلك المبالغ التي دفعت فعلًا كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة للإجارة.

تكييف هذا الأسلوب وفق القانون الوضعي:

وقد ورد فيه نص خاص، وهو نص المادة (٤٣٠) مدني[1]، ويقضي هذا النص بأن العقد يعتبر في هذه الحالة بيعًا لا إيجارًا فتسري عليه أحكام البيع، ويعتبر بيعًا بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن، ولم يعتبر فقهاء القانون بعقد الإجارة الذي صرح به العاقدان نظرًا للقرائن التي تظهر أنه عقد بيع.

التكييف في الفقه الإسلامي:

عقد الإجارة عقد صريح ناجز؛ لأن صيغته وهي« أجرتُ، واستأجرتُ » دالة على الإجارة قطعًا إلا أن هناك شرطًا صاحب هذا العقد، واقترن به يجب بحثه هل هو شرط صحيح أم لا؟

فإذا كان هذا الشرط صحيحًا وجب الوفاء، وإن لم يكن صحيحًا بطل العقد، وأما تمليك الشيء المؤجر الذي علق على سداد جميع هذه الأقساط الإيجارية، هل يعتبر ذلك بيعًا معلقًا والثمن فيه هو هذه الأقساط التي قام المستأجر بسدادها؟

هذا لا يعتبر بيعًا معلقًا فهذه الأقساط دفعت على أنها أجرة للعين المؤجرة، فكيف تتحول إلى ثمن للعين المؤجرة في نهاية المدة؟[2].

الأسلوب الثاني: في نهاية المدة المتفق عليها يدفع المستأجر مبلغًا رمزيًا:

في هذا الأسلوب يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة خلال مدة الإجارة المتفق عليها، ويكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ رمزي.

الرأي القانوني:

بالرغم من تذرع المتعاقدين بعقد الإيجار يستران به البيع، فإن الغرض الذي يرميان إلى تحقيقه واضح، فقد قصدا أن يكون الإيجار عقدًا صوريًا يستر العقد الحقيقي، وهو عقد البيع بالتقسيط والمبلغ الإضافي الذي جعله المتعاقدان ثمنًا ليس إلا ثمنًا رمزيًا، والثمن الحقيقي إنما هو هذه الأقساط الإيجارية التي يسميانها: أجرة.

---

(١) الوسيط في شرح القانون المدني، د/ عبد الرزاق السنهوري، دار إحياء التراث العربي.

(٢) نظرية الشرط، د/ حسن الشاذلي.

رأي الفقه الإسلامي:

للوصول إلى هذا الرأي يجب استجلاب المسائل الآتية:

١- هل يصح في الفقه الإسلامي اجتماع عقدين في عقد واحد؟

٢- هل يصح تعليق عقد البيع على شرط؟

٣- هل يصح أن يكون ثمن المبيع رمزيًّا؟

بالنسبة للمسألة الأولى: يرى جمهور الفقهاء (الحنفية، والشافعية، والظاهرية، والزيدية) عدم جواز اشتراط عقدين في عقد كما يرى المالكية لغير أشهب والحنابلة، ذلك إلا أنهم يجيزون عقد البيع مع عقد الإجارة؛ أي اجتماعهما في عقد واحد.

بالنسبة للمسألة الثانية: تعليق عقد البيع على شرط[1]:

للفقهاء ثلاثة أقوال في هذه المسألة:

الأول: أن عقود المعاوضات لا تقبل التعليق على شرط مستقبل، وهو رأي جمهور الفقهاء من الحنفية، والمالكية، والشافعية.

الثاني: أنها تقبل التعليق، ففي رأي عند الحنابلة يصح تعليق البيع على الشرط دون النكاح.

الرأي الثالث: هو ما يؤخذ من كتب الحنفية، والمالكية في المسائل التي أوردها في عقود المعاوضات من أنهم يجيزون تعليق عقود المعاوضات مالية، أو غير مالية على شرط خلافًا لعقد النكاح، فلا يجوز نية التعليق.

بالنسبة للمسألة الثالثة: هل يصح أن يكون ثمن المبيع رمزيًّا؟

ثمن المبيع في الفقه الإسلامي لا بد أن يكون مقاربًا لقيمة السلعة الحقيقي؛ وذلك لأن البيع هو معاوضة مال بمال، ومعاوضة المال بالمال معناها أن يأخذ البائع من المشتري عرض هذه السلعة، وهو الثمن، أو بلفظ آخر قيمتها.

الأسلوب الثالث: في نهاية المدة المتفق عليها يدفع المستأجر مبلغًا حقيقيًّا:

ففي هذا الأسلوب يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع

---

(١) نظرية الشرط، د/ حسن الشاذلي.

بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة خلال المدة المتفق على أنها مدة الإجارة، ويكون المستأجر إذا رغب في ذلك الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة بمبلغ حقيقي للمبيع.

الرأي القانوني[1]:

حسم التقنين المدني الجديد هذه المسألة بنصٍّ صريح، فقد كانت مسألة خلافية في التقنين المدني السابق، فذهب رأي إلى أن عقد الإيجار مقترن بشرط فاسخ ومصحوب ببيع معلق على شرط واقف (استئناف مختلط ٣٠ أبريل ١٩١٣م). على حين ذهب رأي آخر إلى اعتبار العقد مركبًا يهدف إلى غرضين مختلفين في وقت واحد؛ نقل الملكية إلى المشتري، وتأمين البائع من إعساره، ولا يمكن الفصل بينهما دون أن تشوه إرادة الطرفين.

رأي الفقه الإسلامي:

طبقًا لهذا الأسلوب هذا البيع قد حدد فيه ثمنًا حقيقيًّا للمبيع يدفعه المستأجر (المشتري) بعد انتهاء مدة الإجارة، وبذلك تصبح المؤجرة (بيعه) ومملوكة للمستأجر (المشتري) منفعةً، وذاتًا وله عليها من المالك على ملكه من الانتفاع بها، والتصرف فيها بالتصرفات المشروعة.

الأسلوب الرابع: إجارة السلعة مع الوعد بالبيع في نهاية المدة الإيجارية في حالة سداد الأقساط:

يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، في مقابل أجرة محددة خلال مدة الإيجار مع الوعد بالبيع في نهاية المدة في حالة سداد الأقساط.

الرأي القانوني:

أدرج فقهاء القانون الوضعي هذا الأسلوب تحت « الإيجار المقترن بوعد بالبيع »، حيث ذكروا أن المتعاقدين قد لا يتحدثان عن بيعٍ أصلًا في عقد الإيجار، فيصدر العقد على أنه إيجار محض ولكنه مقترن بوعد بالبيع من المؤجر إذا أبدى المستأجر رغبته في الشراء خلال مدة الإيجار.

---

(١) الوسيط، د/ عبد الرزاق السنهوري (٤/ ١٧٩).

رأي الفقه الإسلامي:

اختلف الفقهاء في لزوم الوعد، أو عدم لزومه إلى رأيين:

الرأي الأول: يرى جمهور الفقهاء (الحنفية، والشافعية، والحنابلة، والظاهرية) أن الوعد غير ملزم قضاءً في جميع الأحوال، وإن كان الوفاء به واجب ديانةً.

الرأي الثاني: وهو رأي المالكية ولهم في إلزام الوعد أقوال؛ منها أن الوعد يكون ملزمًا دخل الموعود بسبب هذا الوعد في شيء وهو قول الإمام مالك[١]. ومنهم من قال: إنه لا يقضي به أبدًا. وهو قول أشهب، ومنهم من قضى به على الواعد ويجبر[٢].

وقد ذكر الدكتور يوسف القرضاوي[٣] أن الوفاء واجب ديانةً، وهذا هو الظاهر من نصوص القرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة.

الأسلوب الخامس: إجارة السلعة مع وعد بالبيع من المؤجر إلى المستأجر بأن يبيع له السلعة بثمن محدد أو حسب سعر السوق أو مد الإجارة لمدة أخرى أو إعادة العين المؤجرة إلى المالك:

يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر في نهاية الإجارة الحق في ثلاثة أمور:

الأول: تملك العين لمؤجره في النهاية مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها كأقساط إيجار، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد.

الثاني: مد مدة الإجارة لفترة أو لفترات أخرى.

الثالث: إعادة العين المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها.

الرأي القانوني[٤]:

على الرغم من ممارسة أسلوب الاعتماد بالتأجير، أو التأجير التمويلي في أوروبا

---

(١) الالتزامات للحطاب (ص٦١-٦٤). (٢) المحلى، ابن حزم (٨/ ٢٧٨).

(٣) بيع المرابحة كما تُجريه المصارف الإسلامية، د/ يوسف القرضاوي، دار القلم.

(٤) البديل الإسلامي للفوائد المصرفية الربوية، د/ عاشور عبد الجواد عبد الحميد (ص ٣٥٩).

من أكثر من ٢٠ سنة إلا أن الطبيعة القانونية لهذا العقد محل خلاف شديد، وجاءت أحكام المحاكم في هذا الصدد متفاوتة. وأمام هذا الفراغ ظهرت آراء مختلفة؛ وهي:

(١) ذهب رأيٌ إلى أن تكييف الإيجار التمويلي على أنه يبيع بالتقسيط.

(٢) ذهب جانبٌ آخر على أنه بيعٌ مع الاحتفاظ بالملكية.

(٣) وذهب جانبٌ آخر أنه عقد بيع إيجاري وهو عقد من نوع خاص.

(٤) وذهب رأيٌ أخير على أنه عقد إيجار يشتمل على وعد بالبيع.

رأي الفقه الإسلامي:

طبقًا لرأي فقهاء القانون الوضعي فإننا أمام عقد إجارة مقترن بوعد بالبيع محدد، أو حسب السوق، أو مد المدة المضروبة له أو إعادة السلعة إلى المصرف.

فبذلك يمكن أن يتكيف هذا العقد من بدايته على أنه عقد إجارة تترتب عليه كل أحكام هذا العقد وآثاره التي قررها الشارع الحكيم، وبعد سداد الأقساط الإيجارية وانقضاء الإجارة ورفع المستأجر يده عن العين المستأجرة يستردها المؤجر (المصرف) يمكن للمستأجر بعد ذلك اختيار أحد ثلاثة خيارات:

١ – شراء السلعة.

٢– مد مدة الإجارة.

٣– إعادة السلعة إلى المصرف.

ومن ثَمَّ فلا مانع من صحة هذه الخيارات، شريطة أن يمتلك المصرف السلعة أو لأجل ملكًا تامًّا شرعيًّا.

٢/٣ : تطبيق التأجير التمويلي:

أولًا: أطراف التأجير التمويلي:

عندما يقوم المصرف بهذا النشاط التمويلي يكون هو المؤجر، ويمكن أن تتصور أطراف عملية التأجير التمويلي كالآتي:

١– المؤجر: وهو المصرف الإسلامي الذي يمول العملية ويقوم بشراء الأصل وتأجيره.

٢– المستأجر: وهو الذي تتم عملية التأجير لصالحه.

٣- المنتج(المورد/ البائع): وهو الذي يقوم بتصنيع الأصل محل التأجير، بناءً على مواصفات المستأجر ويكلفه بذلك المصرف (المؤجر).

ثانيًا: الخطوات العملية للتأجير التمويلي:

أولًا: الدراسة العملية: والدراسة العملية يتقدم فيها المستأجر بتقديم طلب إلى المصرف (المؤجر) بتأجير المعدات أو السلعة.

ثانيًا: تنفيذ العملية: يقوم المصرف بشراء المعدات، أو السلع من البائع، ويقوم أيضًا بمنح توكيل للمستأجر بالاستلام وإنهاء كل ما يتعلق بها من الجهات الإدارية.

ثالثًا: المتابعة: يقوم كلٌّ من الطرفين (المصرف، والمتعامل) بالالتزامات المفروضة عليهما طوال مدة سريان العقد.

رابعًا: انتهاء عملية التأجير التمويلي: عند انتهاء المدة الإيجارية المتفق عليها والتي يكون خلالها عقد الإجارة غير قابل للفسخ يكون أمام المستأجر (المتعامل) خيارات ثلاثة وهي:

١- إما أن يرد العين المؤجرة إلى المصرف.

٢- أو يطلب إعادة التأجير بشروط جديدة.

٣- أو يملك العين المؤجرة.

ثالثًا: شروط عقد التأجير (الإجارة):

لا بد أن يكون هناك شروطًا لعقد الإيجار لتحملها فيما يلي:

أولًا: الشروط العامة:

١- ضرورة كتابة العقد امتثالًا للأمر الوارد في الكتابة، والذي يدور بين الوجوب والندب لدى المفسرين.

٢- أن يتولى الكتابة شخص ثالث؛ لقوله تعالى: ﴿ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ ﴾ [البقرة: ٢٨٢]، ولم يقل: وليكتب أحدكم؛ وذلك ضمانًا للموضوعية والحيدة.

٣- العدل في الكتابة وتحقق العدل لدى المفسرين بأن يكون الكاتب عادلًا مأمونًا.

٤- أن يقر المستأجر بما عليه، ويتأكد هذا الإقرار بالتوقيع، طبقًا لقوله تعالى: ﴿وَلْيُمْلِلِ ٱلَّذِى عَلَيْهِ ٱلْحَقُّ ﴾[البقرة: ٢٨٢].

٥- الإشهاد على العقد وفقًا للضوابط الواردة في قوله تعالى: ﴿ وَٱسْتَشْهِدُواْ شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَٱمْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ ٱلشُّهَدَآءِ ﴾ [البقرة: ٢٨٢].

ثانيًا: أما الشروط الخاصة لعقد الإجارة (التأجير)؛ هي:

١- يتضمن العقد تحديد المنفعة؛ فالمنفعة يجب أن تكون معلومة علمًا يمنع من المنازعة.

٢- العقد يجب أن يكون على المنافع المباحة أو المحرمة، فلا تجوز الإجارة عليها.

٣- يشترط بيان المدة الإيجارية في عقد الإجارة ويجب أن تكون أقل من العمر الاقتصادي للأموال المؤجرة.

٤- يتضمن العقد تحديد قيمة الأجرة ومواعيد سدادها.

٥- عقد الإجارة عقد لازم، ولا يمكن لأحد الطرفين فسخه خلال المدة المتعاقد عليها إلا برضا الطرفين، أو بموجب نصوص العقد نفسه.

٦- يفسخ عقد الإجارة في الحالات الآتية:

أ- في حالة تلف الشيء المؤجر .

ب- في حالة اكتشاف عيب في الشيء المؤجر.

٧- يتحمل المالك المؤجر نفقات الصيانة الأساسية الواجبة عليه شرعًا.

٨- إذا أتلف المستأجر الشيء المؤجر، فعليه ضمان؛ أي: يرد قيمته للمؤجر، أما تلف العين دون اعتداء منه، أو مخالفة، أو تقصير في الحفظ فلا ضمان عليه.

٩- يشترط أن يكون المعقود عليه أي: المنفعة مقدورًا لاستيفاء حقيقته شرعًا.

١٠- يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين بتسليمه إياها له.

١١- يشترط على المستأجر أن يستعمل العين فيما أعدت له.

١٢- يجوز في كل من الإجارة المعينة والموصوفة في الذمة تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها، على حسب الاتفاق.

١٣- يجوز أن تكون الأجرة منفعة من جنس المعقود عليه، أو من غير جنسه.

١٤- يجوز اتفاق المتعاقدين في أثناء فترة الإجارة النظر في تعديل مدة الإجارة، أو الأجرة.

١٥- يشترط سلامة العين المؤجرة عن حدوث أي عيب يخل بالانتفاع بها.

١٦- بمجرد انتهاء الإجارة يجب تسليم العين المستأجرة للمؤجر.

١٧- يجوز إجارة العين مع الوعد ببيعها في نهاية مدة الإجارة إلى المستأجر مقابل مبلغ رمزي، أو حقيقي، أو إعطاء المستأجر الخيار بعد انتهاء الأقساط في الآتي:

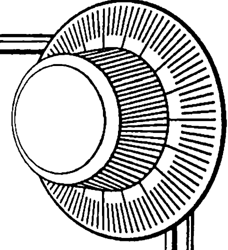
أ - مد مدة الإجارة.

ب - إنهاء عقد الإجارة.

جـ - شراء العين المؤجرة.

١٨- يرى البعض أن يكون هناك فصل بين عقد الإجارة، وعقد البيع.

***



الفصل الأول

أسس وقواعد عامة عن الإجارة

١- حكم إجارة الآلات والمعدات

المسألة:

يتضمن هذا النظام أن يقوم البنك بشراء المعدات والآلات الاستثمارية لحسابه الخاص، ثم يقوم بتأجيرها للغير طبقًا لعقود تحدد العلاقة بين الطرفين بقيمة إيجارية لمدة معينة يتم الاتفاق عليها، وعند انتهاء المدة المحددة يتم الاتفاق على طريقة تصفية هذه الأصول طبقًا للاتفاق المبرم بين البنك والمستأجر.

الرأي الشرعي:

لا مانعًا من قيام البنك بهذه العملية في إطار أحكام الشريعة الغراء، وأن تكون الآلات والمعدات للعمل في الاستثمار الحلال.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري – الفتاوى الشرعية للمعاملات المالية والمصرفية – إعداد الإدارة العامة للبحوث الاقتصادية (م/ ٣١) في (١٠/ ٨/ ١٤٠٠هـ)، فتوى رقم (٥/ ٥).

❊ ❊ ❊

٢- حكم إخفاء اسم المالك في عقود التأجير

المسألة:

هل يستوجب أن يكون اسم بيت التمويل الكويتي (بصفته المالك للأصول، أو المعدات المؤجر) بارزًا ومعروفًا للمستأجرين في عقود التأجير، أم يكفي أن تكون باسم الوكيل، أو من يوكله، مع العلم بأن صكوك الملكية لتلك المعدات هي باسم بيت التمويل الكويتي (أي قانونيًّا يعتبر البيت المالك الحقيقي لتلك الأصول)؟

الرأي الشرعي:

ترى الهيئة الشرعية أن الوكيل حينما يبرم عقدًا مع المستأجر دون ذكر صفته إنما يبرمه بصفته الشخصية لا بصفته وكيلًا، ولذلك يتعين الاطلاع على العقد المبرم بين الوكيل والأصيل، وكذلك العقد الخاص بإثبات ملكية بيت التمويل الكويتي للمعدات.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٣٣).

❊ ❊ ❊

٣- حكم التأجير التشغيلي والتأجير التمويلي

المسألة:

يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء أصول؛ مثل: السيارات، والطائرات، والسفن، وعند تملكها يؤجرها لشركات محلية ودولية، مقابل أجرة شهرية أو ربع سنوية، وفي هذه الحالة هناك أسلوبان متبعان في تحديد أسلوب التسجيل المحاسبي؛ الأول: التأجير التشغيلي، والثاني: التأجير التمويلي.

فيرجى إفادتنا عن الجانب الشرعي لهذا الموضوع.

نص المذكرة المقدمة لهيئة الفتوى:

السيد/ أمين سر هيئة الفتوى والرقابة الشرعية المحترم، السلام عليكم ورحمة اللّه وبركاته.

برجاء عرضه على الهيئة الشرعية.

مقدمة:

تعتبر المحاسبة شرحًا رقميًا لأعمال المؤسسات، بحيث تظهر رأس مال الشركة، وأصولها، وخصومها، وإيرادها، ومصروفها، وصافي الناتج من أعمالها.

ويحرص محاسبو الشركات، والمدققون الخارجيون على أن تكون حسابات الشركة تشرح بصورة واقعية أعمال الشركة؛ حيث إن هذه الحسابات (الميزانية السنوية) تعتبر من أهم وسائل معرفة ملاك الشركة (المساهمين) والمشاركين (أصحاب الودائع الاستثمارية) والدائنين لحقيقة أوضاع الشركة من حيث المتانة الاقتصادية، ونوعية الاستثمارات، ودرجة المخاطر التي تتعرض لها هذه الشركة.

وتوجد معايير محاسبية لإظهار العمليات الاستثمارية بصورة تبين واقعها، والتي يجب الالتزام بها ما أمكن ذلك، بما لا يخالف الشريعة بالنسبة للمؤسسات الإسلامية.

يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء أصول؛ مثل: السيارات، والطائرات، والسفن، وبعد تملكها يؤجرها على شركات محلية، ودولية مقابل أجرة شهرية، أو ربع سنوية وفي هذه الحالة هناك أسلوبان متبعان في تحديد أسلوب التسجيل المحاسبي:

الأسلوب الأول: (التأجير التشغيلي):

في هذه الحالة يكون المؤجر متحملًا لمخاطر الملكية، ومسئولًا عن الأصل، والتسجيل المحاسبي في هذه الحالة يكون بقيد الاستثمار كأصل ثابت؛ مثل: (سيارات - سفن)، ويقوم بتسجيل الإيجار كإيجار محصل (عائد إيجار) كما يحتاط لتناقص قيمة الأصل بمرور السنين بتكوين مخصص استهلاك.

إن هذا الأسلوب ممكن من الناحية الشرعية، والعملية، إلا أنه لا يمكن اتباعه في جميع أنواع عقود الإجارة، حيث إنه لا يطبق في عقود الإجارة التي تتضمن اتفاقًا بنقل ملكية الأصل في نهاية فترة العقد، أو تحمل المستأجر لكل المخاطر المترتبة على استخدام الأصل، سواء كانت بسبب المستأجر، أو كوارث عامة.

الأسلوب الثاني: (التأجير التمويلي):

في حالة تحمل المستأجر لجميع المخاطر، والمنافع الناتجة من ملكية الموجود، سواء انتقلت الملكية فعلًا في نهاية المدة أم لا، فإن الأصل المؤجر لا يظهر في دفاتر المالك (المؤجر)، وإنما يسجل مديونية على المستأجر، وتشمل هذه المديونية تكلفة الأصل والعوائد.

وعند تسلم الإيجار الشهري، يتم تخفيض قيمة الدين بالجزء المسلم، بينما يظهر الأصل المستأجر في دفاتر المستأجر، وهذا الأسلوب في التسجيل يجب اتباعه إذا كان هنالك ترتيب بنقل الملكية في نهاية فترة عقد الإيجار وذلك وفقًا لمعايير المحاسبة الدولية.

إن اتباع هذه الطريقة في التسجيل ينتج عنه معالجة عملية التأجير بأسلوب مشابه إلى حد كبير لعقود البيع؛ حيث يختفي الأصل من الدفاتر وتنشأ مديونية على المستأجر، وقد رأينا أن نعرض هذا الموضوع على هيئة الرقابة الشرعية الموقرة، لإفادتنا عن الجانب الشرعي؛ حيث إن هذا الأسلوب قد لا يتفق وطبيعة أو حقيقة العقد كعقد إجارة، كما أن

مدقق الحسابات الخارجي يلزمنا باتباع هذا الأسلوب ما لم يكن هنالك فتوى شرعية بعدم استخدام هذه الطريقة في التسجيل.

الرأي الشرعي:

بعد أن اطَّلعت الهيئة على المذكرة المقدمة من الإدارة المعنية توضح بها الطريقتين (التأجير التشغيلي، والتأجير التمويلي) ترى الهيئة أن الطريقتين كلتيهما صحيحتان، وتعتبران عقد الإجارة، ولهما أحكام الإجارة، ولا يجوز العدول عن التسجيل المطابق لواقع العقود؛ إذ إن الأعيان المؤجرة لم تزل على ملك بيت التمويل الكويتي، والواقع يقتضي أن تسجل أصولها لبيت التمويل الكويتي، أما إذا سجلت للمستأجر (وكالةً) فإن بدل الإيجار الذي يتقاضاه المؤجر سيكون فائدة ربوية، وأكل لأموال الناس بالباطل.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٦٤٠).

* * *

٤- حكم تحويل عملية المرابحة إلى إجارة واقتناء

المسألة:

تقدمت إحدى الشركات بطلب إلى البنك بشأن رغبتها في تحويل بعض عمليات المرابحات التي قامت بها مع البنك إلى عمليات إيجار واقتناء؛ حيث قامت الشركة المذكورة بتسلم الماكينات التي باعها البنك إليها بطريق المرابحة وقامت الشركة بدفع بعض الثمن، ولا زالت تلك الماكينات في دور التجربة.

وإدارة البنك تسأل عن الرأي الشرعي في مدى إمكانية تحويل هذه العملية إلى إيجار واقتناء للأسباب الواردة بالمذكرة المعروضة على الهيئة.

الرأي الشرعي:

فتوى الهيئة:

الحمد للَّه والصلاة والسلام على رسول اللَّه، وبعد:

بعد اطِّلاع الهيئة على ملف العملية الخاص بهذا الموضوع واستيضاح الظروف، والملابسات المحيطة به من السادة المسؤولين بإدارة الاستثمار بالبنك، قررت الهيئة أنه لا يمكن للبنك أن يؤجر أي شيء إلا إذا تملكه؛ فإذا كان البنك على استعداد لشراء هذه

الآلات التي باعها فإنه في هذه الحالة وبعد أن يتملكها ثانيةً بعقد جديد يمكنه أن يؤجرها لمن يشاء سواءً للشركة أو غيرها.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - الفتاوى الشرعية للمعاملات المالية والمصرفية - إعداد الإدارة العامة للبحوث الاقتصادية - فتوى (٦/ ٥) (م/ ١٥٣) في (١٥/ ٣/ ١٤٠٩هـ).

❊ ❊ ❊

٥- حكم استئجار المنفعة التي تتملكها الشركة

المسألة:

تقدمت إلينا شركة من الشركات على أنها سوف تقوم برحلة إلى العمرة لموظفيها تريد أن تحصل على تذاكر السفر ذهابًا، وإيابًا، مع الإقامة، والمواصلات لعملائها على أن نقوم نحن قسم المرابحة المحلية بالحصول على التذاكر نقدًا من مؤسسة الخطوط الجوية الكويتية، أو وكلائها ونقوم باستيفاء قيمتها من العملاء بالأجل بعد تمليكهم المنفعة التي ملكناها، وهي استخدام الرحلة حسب صلاحية التذاكر وشروط الرحلات لدى الكويتية.

أولًا: ما الحكم الشرعي في ذلك، وكيفية إتمام ذلك إذا كان هنالك ما لا يمنع؟

ثانيًا: هل يمكن تطبيق ذلك على أي عميل من عملائنا العاديين؟

الرأي الشرعي:

بناءً على إفادة جهة السؤال بعد استفسارها من الخطوط الجوية الكويتية عن النقطتين التاليتين:

أولًا: هل الخطوط الجوية الكويتية توافق علي هذه المعاملة؟

ثانيًا: هل يجوز لنا أن نصدر التذكرة بالقيمة التي نعطيها للزبون أو هل نكتب أن، هذا السعر لبيت التمويل وله أن يبيع بأي سعر؟

ولقد أفادت جهة السؤال أن الرد كان إيجابيًّا؛ لذا أجابت الهيئة بما يلي:

إن ما يحصل عليه بيت التمويل من الشركة السياحية هو بمثابة استئجار للمنفعة التي ملكتها تلك الشركة بدورها من الخطوط الجوية الكويتية، ويجوز للمستأجر أن يؤجر المنفعة التي ملكها خلال مدة ملكه لها سواءً بمثل الأجرة، أو بأقل، أو بأكثر، على أن تكون المنفعة محددةً بأي طريقة متعارف عليها، وكيفية إتمام ذلك أن تحصل الشركة

على التذاكر، سواء بالدفع نقدًا أو بالأجل، ثم يحصل عليها بيت التمويل الكويتي من تلك الشركة بالمبلغ المتراضى عليه، ثم يعطي البيت التذاكر بالأجل للعميل بالمبلغ المتراضى عليه، ولا يمنع من ذلك تسجيل مبلغ محدد على التذكرة في جميع الخطوات؛ لأنه بمثابة بيان لأجر المثل، وإذا حدد الأجر لم يرجع إلى أجر المثل، بل هو للاستئناس به، هذا على ألا يكون هناك منع رسمي من أصل المعاملة، أو من الزيادة عن المبلغ المدفوع على التذكرة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٤٧١).

* * *

٦- حكم بيع المنفعة مرابحة بالأجل

المسألة:

نرغب بشراء عقار في بريطانيا، وهذا العقار يملكه البائع بموجب عقد إيجار طويل الأجل، وليس ملكية حرة وفقًا لنظام البلد الذي يوجد فيه العقار، فهل يجوز لنا شراء هذا العقار، وهل هذا الشراء يعتبر شراءً لعقد الإيجار أم للعقار، وبالتالي نستطيع بيع هذا العقار بالأجل أم لا؟

الرأي الشرعي:

بعد مناقشة مستفيضة وشرح من المختصين لطبيعة هذه المعاملة، ترى الهيئة أنه لا مانع من بيع المنفعة مرابحة مؤجلة، أو غير مؤجلة إذا أمكن ضبط الأجرة والمدة الباقية من عقد الإيجار الأول.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٣٧).

* * *

٧- بيع حق التملك الزمني

المسألة:

هل يجوز شراء حق التملك الزمني؟

الرأي الشرعي:

لا مانع شرعًا من شراء حق التملك الزمني؛ وذلك بالتعاقد على تملك منفعة العقار لفترة زمنية معلومة المقدار، معينة التاريخ، مع ضبط مواصفات المباني. كما لا مانع من توارد عقود شراء حقوق تملكِ زمني عديدة لا تزيد مددها عن حجم المنافع مكانًا وزمانًا في عقد البيع الأول، وفي حال تأجيرها يكون استيفاء المستأجرين للمنافع من حيث تحديد تاريخ الانتفاع حسب الضوابط التي يضعها المؤجر أو مدير العقارات بما يتيح الانتفاع لجميع المستأجرين بالمقادير للفترات الزمنية المتعاقد عليها معهم، وهذا بمثابة احتفاظ المؤجر بحق خيار التعيين طبقًا للضوابط المشروعة المعلنة للمشتري وللمستأجرين.

والعين المؤجرة إما أن تكون مملوكة للمؤجر لكن لم يرها المستأجر، فتكون إجارة لعين معينة موصوفة، وإما أن لا تكون مملوكة للمؤجر عند التعاقد لكنه سيحصل عليها عند ابتداء المدة، فتكون إجارة موصوفة في الذمة، وفي الحالتين لا بد من ضبط المواصفات لنفي الجهالة المؤدية للنزاع. ولا مانع أيضًا من إعادة تأجير تلك المنفعة للغير على أن يكون استيفاء المنفعة في حدود عقد الإجارة الأولى ولا مانع من أن يكون ذلك التأجير بأقساط مؤجلة وبأكثر من الأجرة المحددة في عقد الإجارة مع مالك العين.

المصدر: دلة البركة – فتاوى ندوات البركة – فتاوى ندوة البركة العاشرة للاقتصاد الإسلامي – الحلقة الفقهية الرابعة للقضايا المصرفية المعاصرة – جدة (٩-١٠ رمضان ١٤١٥هـ/ ٨-٩ فبراير ١٩٩٥م) مجموعة دلة البركة – قطاع الأموال – شركة البركة للاستثمار والتنمية – جدة – السعودية – فتوى رقم (١٠/ ١).

❋❋❋

٨- عقود الإيجار

المسألة:

اطلعنا على الطلب المقدم المقيد برقم (٣٦٠) لسنة (٢٠٠٢م) المتضمن أن السائل يقول: استأجر (؟) من (؟) عقارًا للسكنى وللتجارة وذلك لمدة عشر سنوات وتم سداد مقدم إيجار عن سبع سنوات كاملة تخصم شهريًا من قيمة الإيجار.

وبعد ثلاث سنوات رغب المستأجر أن يُخلي العين ويسلمها للمالك قبل انتهاء مدة الإجارة المدفوع عنها المقدم. وطلب من المالك رد قيمة أربع سنوات مما سبق دفعه.

فهل يحق للمستأجر أن يسترد قيمة الأربع سنوات المدفوعة للمالك وقت التعاقد لانتقال نشاطه إلى بلد آخر لا يقع فيه العقار؟ مع بيان الحكم في ذلك.

الرأي الشرعي:

إذا كان الحال كما ورد بالسؤال من أن المستأجر يريد أن يسترد قيمة الأربع سنوات المدفوعة للمالك وقت التعاقد لانتقال نشاطه إلى بلد آخر لا يقع فيه العقار. إذا كانت الواقعة بهذه الصفة فعلى المتضرر اللجوء للقضاء ويقدم ما لديه من الأدلة والمستندات الدالة على صدق قوله إن كان له حقٌّ في ذلك ؛ لأن القضاء هو المختص بفحص كل ما يقدم إليه من مستندات وإظهار الحقيقة وتجليها واضحة وإعطاء كل ذي حق حقه عند عدم الاتفاق بين الأطراف.

ولا شأن لدار الإفتاء بمثل هذه الأمور، التي تحتاج إلى أدلة ومستندات. والله ﷻ أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٣٧٣٨) المفتي فضيلة الدكتور أحمد الطيب.

***

٩- حكم امتداد عقد الإيجار بقوة القانون

المسألة:

اطلعنا على الطلب رقم (٢٤٢١) لسنة (٢٠٠٣م) المتضمن الأسئلة الآتية:

- امتداد عقد الإيجار بقوة القوانين المعمول بها في البلاد.

- موقف الشريعة الإسلامية من غلاء ورخص وسيط التبادل بين الناس.

الرأي الشرعي:

وبحكم الإجابة على هاتين المسألتين قواعد:

منها: أن للحاكم تقييد المباح.

ومنها: أن عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية يجب أن يكون مؤقتًا.

ومنها: أن تأقيت عقد الإيجار إما أن يكون حقيقةً أو تقديرًا.

ومنها: أنه يجوز توريث عقد الإيجار.

ومنها: أن عقد الإيجار لازم في حق المؤجر جائز في حق المستأجر.

ومنها: أن وسيط التبادل بين الناس إذا بقي واختلت قيمته نلجأ إلى التقييس بمعناه الاقتصادي.

ومنها: أن الضرر يزال.

فإذا تقرر ذلك فإن القانون قد رأى أن يقيد المباح والذي هو اتفاق طرفي عقد الإيجار على مدة معينة فلا بد حينئذ من تقديرها بالمدة الطويلة والمدة الطويلة في نصوص الفقهاء تسعون سنة كما ورد في أبواب الأوقاف.

وتقديرنا هذا نشأ من وجوب تأقيت عقد الإيجار من ناحية، مع ما ألزم به القانون من امتداده من ناحية أخرى حتى تصح عقود الناس، حيث لا يمكن شرعًا القول بفساد سائر العقود لما يترتب على هذا القيل من مفاسد لا يمكن ضبطها.

والقاعدة المقررة شرعًا يجب تصحيح عقود الناس على قدر المستطاع.

أما اختلال قيم وسيط التبادل بالغلاء أو الرخص واللجوء إلى حساب القوة الشرائية ففي ذلك قولان، فصَّلهما ابن عابدين في كتابه نشر البنود في غلاء ورخص النقود.

ونميل إلى الإفتاء بالقول بالتقييس واعتبار القيمة الشرائية لما في ذلك من رفع الظلم عن الناس.

فمن استطاع أن يتفق مع الطرف الآخر في العقد على قيمة جديدة بينهما فليفعل احتياطًا في دين اللَّه تعالى. واللَّه ﷻ أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٤١٤٣) المفتي فضيلة الأستاذ الدكتور علي جمعة محمد.

* * *

١٠- إتمام عقد الإجارة بعد وفاة الأجير

المسألة:

اطلعنا على الطلب رقم (١٣٤٧) لسنة (٢٠٠٣م) والمتضمن:

كان لدينا نقَّاش يعمل، وفي يوم وقع من شرفة منزلنا فتوفاه اللَّه تعالى، وكان قد اقتضى ٢٥٠ جنيه على ما أنجزه من عمل وتبقى من أجرته ٣٠٠ جنيه كان يفترض أن يأخذها عند انتهاء عمله، ولكنه توفي قبل ذلك فهل علينا أن نعطي باقي أجرته إلى أهله أم

علينا إخراجها كصدقة جارية على روحه، أم يجوز لنا أن لا نعطي لأهله المال ونستكمل به نقاشة الشقة ؟

الرأي الشرعي:

ليس واجبًا على السائلة أن تعطي لأهل النقَّاش باقي أجرته، ولا أن تخرجها صدقة جارية على روحه، وذلك لأنه لم يستكمل عمله، ولكن ينبغي أن تدفعي بقية المبلغ لزوجته وأولاده أو لوالديه - إن لم يكن متزوجًا - مساعدةً لأسرته فهذا مما يحض عليه الإسلام ويأمر به وهو نوع من جزاء الإحسان بالإحسان ، بل هو أقل ما يجب؛ نظراً لأن قضاء اللَّه جاءه وهو يعمل في بيتكم؛ واللَّه ﷻ أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٣٩٣٨) المفتي فضيلة الدكتور أحمد الطيب.

❊ ❊ ❊

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الأول

(أسس وقواعد عامة عن الإجارة)

أولًا: أسس وقواعد عامة عن الاستئجار:

مذهب الحنفية:

جاء في بدائع الصنائع (٤/ ١٧٧- ١٧٩): « ومنها الملك والولاية فلا تنفذ إجارة الفضولي لعدم الملك، والولاية لكنه ينعقد موقوفًا على إجازة المالك عندنا خلافًا للشافعي كالبيع، والمسألة ذكرناها في كتاب البيوع. ثم الإجازة إنما تَلْحق الإجارة الموقوفة بشرائط ذكرناها في البيوع منها قيام المعقود عليه، وعلى هذا يُخَرَّج ما إذا أَجَرَ الفضولي فأجاز المالك العقد أنه لو أجاز قبل استيفاء المنفعة جازت وكانت الأجرة للمالك؛ لأن المعقود عليه ما فات.

ألا ترى أنه لو عقد عليه ابتداءً بأمره جاز فإذا كان محلًّا لإنشاء العقد عليه كان محلًّا للإجازة؛ إذ الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة، وإن أجاز بعد استيفاء المنفعة لم تجز إجازته وكانت الأجرة للعاقد؛ لأن المَنَافع المعقود عليها قد انعدمت، ألا ترى أنها قد خرجت عن احتمال إنشاء العقد عليها فلا تلحقها الإجازة.

وقد قالوا فيمن غَصَبَ عبدًا فأجَّره سنةً للخدمة، وفي رجلٍ آخر غَصَبَ غلامًا أو دارًا فأقام البينة رجل أنه له فقال المالك: قد أجزت ما أجرتَ أن مدة الإجارة إن كانت قد انقضت، فللغاصب الأجر لما ذكرنا أن المعقود عليه قد انعدم، والإجازة لا تلحق المعدوم، وإن كان في بعض المدة فالأجر الماضي والباقي لرب الغلام في قول أبي يوسف، وقال محمد: أجر ما مضى للغاصب، وأجر ما بقي للمالك، فأبو يوسف نظر إلى المدة فقال: إذا بقي بعض المدة لم يبطل العقد فبقي محلًّا للإجازة، ومحمد نظر إلى المعقود عليه فقال: كلُّ جزءٍ من أجزاء المنفعة معقود عليه بحياله كأنه عقد عليه عقدًا مبتدأً بالمنافع في الزمان الماضي وانعدمت فانعدم شرط لحوق الإجازة العقد فلا تلحقه

الإجازة، وقد خرج الجواب عما ذكره أبو يوسف، وقد قال محمد فيمن غَصَبَ أرضًا فأجرها للزراعة فأجاز صاحب الأرض الإجارة: إن أجرة ما مضى للغاصب، وأجرة ما بقي للمالك، وهو على ما ذكرنا من الاختلاف قال: فإن أعطاها مزارعةً فأجازها صاحب الأرض جازت وإن كان الزرع قد سنبل ما لم يَسْمُنْ، ولا شيء للغاصب من الزرع؛ لأن المزارعة بمنزلة شيء واحد لا يُفرد بعضها من بعضٍ، فكان إجازة العقد قبل الاستيفاء بمنزلة ابتداء العقد.

وأما إذا سَمُنَ الزرع فقد انقضى عمل المزارعة فلا يلحق العقد الإجازة.

وأما الاستئجار من الفضولي فهو كشرائه فإنه أضاف العقد إلى نفسه كان المستأجر له؛ لأن العقد وجد نفاذًا على العاقد فينفذ عليه، وإن أضاف العقد إلى من استأجر له يُنظر إن وقعت الإضافة إليه في الإيجاب والقبول جميعًا يتوقف على إجازته، وإن وقعت الإضافة إليه في أحدهما دون الآخر لا يتوقف، بل ينفذ على العاقد لما ذكرنا في البيوع، بخلاف الوكيل بالاستئجار أنه يقع استئجاره للموكِّل وإن أضاف العقد إلى نفسه والفرق على نحو ما ذكرنا في كتاب البيوع، وعلى هذا تُخَرَّج إجارة الوكيل أنها نافذة لوجود الولاية بإنابة المالك إياه مناب نفسه فينفذ كما لو فعله الموكِّل بنفسه، وله أن يؤاجر من ابن الموكل وأبيه؛ لأن للموكِّل ذلك لاختلاف ملكيهما، كذا للوكيل، وله أن يؤاجر من مكاتبه؛ لأن للمولى أن يؤاجر منه؛ لأنه لا يملك ما في يده فكذا لوكيله.

وأما العبد المأذون فإن لم يكن عليه دين فلا يملك أن يُؤاجر منه؛ لأن المولى لا يجوز له ذلك؛ لأن كسبه ملكه فكذا الوكيل وإن كان عليه دينٌ فله ذلك، أما عند أبي حنيفة فلأن المولى لا يملك ما في يده وكان بمنزلة المكاتب فيجوز لوكيله أن يُؤاجر منه.

وأما على قولهما فكسبه وإن كان ملك المولى لكن تعلق به حق الغير فجعل المالك كالأجنبي، ولا يجوز له أن يؤاجر من أبيه وابنه وكل من لا تقبل شهادته له في قول أبي حنيفة، وعندهما تجوز بأجر مثله كما في بيع العين وهو من مسائل كتاب الوكالة، وله أن يؤاجر بمثل أجر الدار وبأقل عند أبي حنيفة وعندهما ليس له أن يؤاجر بالأقل، وهو على الاختلاف في البيع، ولو آجر إجارةً فاسدةً نفذت، ولأن مطلق العقد يتناول الصحيح والفاسد كما في البيع ولا ضمان عليه؛ لأنه لم يَصِرْ مخالفًا، وعلى المستأجر أجر المثل إذا انتفع؛ لأنه استوفى المنافع بالعقد الفاسد، ولو لم يؤاجر الموكِّل الدار

لكنه وهبها من رجل أو أعارها إياه فسكنها سنين، ثم جاء صاحبها فلا أجر له على الوكيل ولا على الساكن؛ لأن المنافع على أصل أصحابنا لا تُضمن إلا بالعقد الصحيح أو الفاسد ولم يوجد هاهنا، وكذلك الإجارة من الأب والوصي والقاضي وأمينه نافذةٌ لوجود الإنابة من الشرع، فللأب أن يؤاجر ابنه الصغير في عملٍ من الأعمال؛ لأن ولايته على الصغير كولايته على نفسه؛ لأن شفقته عليه كشفقته على نفسه، وله أن يؤاجر نفسه فكذا ابنه ولأن فيها نظرًا للصغير من وجهين:

أحدهما: أن المنافع في الأصل ليست بمالٍ خصوصًا منافع الحرِّ وبالإجارة تصير مالًا، وجعل ما ليس بمالٍ مالًا من باب النظر.

والثاني: أن إيجاره في الصنائع من باب التهذيب والتأديب والرياضة وفيه نظرٌ للصبي فيملكه الأب، وكذا وَصيُّ الأب؛ لأنه مرضي الأب، والجد أبو الأب لقيامه مقام الأب عند عدمه، ووصيه لأنه مرضيه، والقاضي لأنه نُصب ناظرًا، وأمينه لأنه مرضيه، ولا تجوز إجارة غير الأب، ووصيه، والجد، ووصيه من سائر ذوي الرحم المحرم إذا كان له أحد ممن ذكرنا؛ لأن من سواهم لا ولاية له على الصغير.

ألا ترى أنه لا يملك التصرف في ماله ففي نفسه أولى، إلا إذا كان في حجره فتجوز إجارته إياه في قولهم؛ لأنه إذا كان في حجره كان له عليه ضربٌ من الولاية؛ لأنه يربيه ويؤدبه، واستعماله في الصنائع نوعٌ من التأديب فيملكه من حيث إنه تأديبٌ، فإن كان في حجر ذي رحمٍ محرمٍ منه فأجره ذو رحمٍ محرمٍ آخر هو أقرب إليه من الذي هو في حجره بأن كان الصبي في حجر عمه وله أم فأجرته قال أبو يوسف: تجوز إجارتها إياه، وقال محمد: لا تجوز.

(وجه) قول محمد أن هؤلاء لا ولاية لهم على الصبي أصلًا ومقصودًا، وإنما يملكون الإجارة ضمنًا لولاية التربية وأنها تثبت لمن كان في حجره، فإذا لم يكن في حجره كان بمنـزلة الأجانب، ولأبي يوسف إن ذا الرحم إنما يلي عليه هذا النوع من الولاية بسبب الرحم فمن كان أقرب إليه في الرحم كان أولى كالأب مع الجد، وللذي في حجره أن يقبض الأجرة؛ لأن قبض الأجرة من حقوق العقد وهو العاقد فكان ولاية القبض له، وليس له أن يُنفقها عليه؛ لأن الأجرة ماله والإنفاق عليه تصرفٌ في ماله، وليس له ولاية التصرف في المال، وكذا إذا وُهِبَ له هبةٌ فله أن يقبضها وليس له أن ينفقها؛ لأن قبض الهبة منفعةٌ محضٌ للصغير، ألا ترى أن الصغير يملك قبضها بنفسه.

وأما الإنفاق فهو من باب الولاية فلا يملكه من لا يملك التصرف في ماله، ولو بلغ الصبي في هذا كله قبل انقضاء مدة الإجارة فله الخيار إن شاء أمضى الإجارة وإن شاء فسخ؛ لأن في استيفاء العقد إضرارًا به؛ لأنه بعد البلوغ تلحقه الأنفة من خدمة الناس، وإلى هذا أشار أبو حنيفة فقال: أرأيت لو تفقه فَوَلِيَ القضاء أكنت أتركه يخدم الناس وقد أجره أبوه هذا قبيحٌ؛ ولأن المنافع تحدث شيئًا فشيئًا، والعقد ينعقد على حسب حدوث المنافع فإذا بلغ فيصير كأن الأب عقد ما يحدث من المنافع بعد البلوغ ابتداءً، فكان له خيار الفسخ والإجارة كما إذا عقد ابتداءً بعد البلوغ، وكذا الأب والجد ووصيهما والقاضي ووصيه في إجارة عبد الصغير وعقاره؛ لأن لهم ولاية التصرف في ماله بالبيع كذا بالإجارة؛ ولو بلغ قبل انتهاء المدة فلا خيار له بخلاف إجارة النفس، وقد ذكرنا الفرق بينهما في كتاب البيوع، وليس للأب ومن يملك إجارة مال الصبي ونفسه وماله أن يُؤجره بأقل من أجر المثل قدر ما لا يتغابن الناس في مثله عادةً، ولو فعل لا ينفذ؛ لأنه ضررٌ في حقه وهذه ولاية نظر فلا تثبت مع الضرر، وليس لغير هؤلاء ممن هو في حجره أن يُؤاجر عبده أو داره؛ لأن ذلك تصرفٌ في المال فلا يملكه إلا من يملك التصرف في المال كبيع المال.

وقال ابن سِمَاعَةَ عن محمد: أَسْتَحْسِنُ أن يُؤاجروا عبده؛ لأنهم يملكون إجارة نفسه فإجارة ماله أولى، وكذا أَسْتَحْسِنُ أن يُنفقوا عليه ما لا بد منه؛ لأن في تأخير ذلك ضررًا عليه، وكذلك أحد الوصيَّين يملك أن يُؤاجر اليتيم في قول أبي حنيفة ولا يُؤاجر عبده، وقال محمدٌ: يُؤاجر عبده، والصحيح قول أبي حنيفة؛ لأن لكل واحدٍ من الوصيَّين التصرف فيما يُخاف الضرر بتأخيره، وفي ترك إجارة الصبي ضررٌ منه بترك تأديبه، ولا ضرر في ترك إجارة العبد، ولا تجوز إجارة الوصي نفسه منه للصبي، وهذا على أصل محمدٍ لا يشكل؛ لأن الوصي لا يملك بيع ماله من الصبي أصلًا فلا يملك إجارة نفسه منه، أما على أصل أبي حنيفة فيُحتاج إلى الفرق بين البيع والإجارة؛ حيث يملك البيع ولا يملك الإجارة، ووجه الفرق أنه إنما يملك بيع ماله منه إذا كان فيه نظرٌ للصغير، ولا نظر للصغير في إجارة نفسه منه؛ لأن فيها جعل ما ليس بمال مالًا فلم يجز للوصي أن يعمل في مال الصبي مضاربةً، والفرق بين الإجارة والمضاربة أن الوصي بعقد المضاربة لا يُوجب حقًّا في مال المضاربة، وإنما يُوجب حقًّا في الربح وإنه قد يكون، وقد لا يكون

فلا يلحقه تهمةٌ بخلاف الإجارة؛ لأنها توجب حقًّا في مال الصبي لا محالة وهو متهمٌ فيه لما بَيَّنا.

(وأما) استئجار الصغير لنفسه فينبغي أن يجوز على قول أبي حنيفة إذا كان بأجرة لا يُتغابن في مثلها؛ لأنه يملك بيع ماله من نفسه إذا كان فيه نظرٌ له، وفي استئجاره إياه لنفسه نظرٌ له لما فيه من جعل ما ليس بمال مالًا ويجوز للأب أن يُؤاجر نفسه للصغير أو يستأجر الصغير لنفسه؛ لأن بيع مال الأب من الصغير وشراء ماله لنفسه لا يتقيد بشرط النظر، بدليل أنه لو باع ماله منه بمثل قيمته أو اشترى مال الصغير لنفسه بمثل قيمته يجوز، فكذا الإجارة ».

ثانيًا: الاستئجار بعد التمليك للمنفعة العامة:

مذهب الحنابلة:

جاء في الإنصاف (٦/ ٣٤، ٣٥): « (الخامس: كون المنفعة مملوكةً للمؤجَّر، أو مأذونًا له فيها) وهذا المذهب. وعليه جماهير الأصحاب. ويحتمل الجواز. ويقف على إجازة المالك. بناءً على جواز بيع مال الغير بغير إذنه، على ما تقدم في تصرف الفضولي في كتاب البيع. قوله: (فيجوز للمستأجر إجارة العين لمن يقوم مقامه. ويجوز للمؤجِّر وغيره بمثل الأجرة وزيادة). هذا المذهب. وعليه الأصحاب. قال الزركشي: هذا المذهب عند الأصحاب. وجزم به في الوجيز وغيره. وقدمه في الفروع وغيره. وعنه: لا تجوز إجارتها. ذكرها القاضي. وعنه: لا تجوز إلا بإذنه. وعنه: لا تجوز بزيادة إلا بإذنه. وعنه: إن جدد فيها عمارةً جازت للزيادة، وإلا فلا. فإن فعل تصدق بها. قاله في الرعاية وغيره.

فائدةٌ: قال في التلخيص، في أول الغَصْب: ليس لمستأجر الحر أن يُؤجره من آخر إذا قلنا: لا تثبت يد غيره عليه، وإنما هو يُسلِم نفسه. وإن قلنا: تثبت صح. انتهى. قلت: فعلى الأول: يُعايى بها، ويُستثنى من كلام من أطلق.

تنبيهان: **أحدهما**: الذي ينبغي أن تَقَيَّدَ هذه المسألة فيما إذا أَجَّرها لمؤجِّرها بما إذا لم يكن حيلةٌ. فإن كان حيلةٌ لم يجز قولًا واحدًا، ولعله مراد الأصحاب، وهي شبيهةٌ بمسألة العينة وعكسها. **الثاني**: ظاهر كلام المصنِّف: جواز إجارتها، سواءٌ كان قبضها أو لا. وهو صحيح. وهو المذهب على ما اصطلحناه. وقدمه في الفروع. وقيل: ليس

له ذلك قبل قبضها. جزم به في الوجيز. وقيل: تجوز إجارتها للمؤجِّر دون غيره. قدمه في الرِّعايتين، والحاوي وصححوا في غير المؤجِّر أنه لا يصح، وأطلقهن في المُغني، والشرح. وقالا: أصل الوجهين بيع الطعام قبل قبضه، هل يصح من بائعه أم لا؟ على ما تقدم. والمذهب عدم الجواز هناك. فكذا هنا. فيكون ما قاله في الوجيز، والمذهب، وظاهر كلامه في الفروع: عدم البناء. والصواب البناء. وهو أظهر. وليست شبيهةً ببيع الطعام قبل قبضه فيما يظهر، بل ببيع العقار قبل قبضه ».

جاء في درر الحكام شرح مجلة الأحكام (١/ ٤٤٦ - ٤٤٨): « (المادة ٤١٤) أجر المثل هو الأجرة التي قدرتها أهل الخبرة السالمين عن الغرض. **يُعين أجر المثل على أربع صورٍ:**

الصورة الأولى: تَعَيُّنُه بتقدير أرباب الخبرة الخالين عن الغرض. وكيفية ذلك أن يُنتخب اثنان مثلًا: من أهل الخبرة الخالين عن الغرض؛ فيقدران الأجرة التي يستحقُّها مثيل ذلك المال، أو ذلك الرجل في عمله مع المدة الذي أُستؤجر فيها. ولما كانت إجارة المنفعة تُزاد على الأعيان أيضًا ينبغي أن يُنظر في تقدير أجر المثل إلى شيئين:

١ - إلى المنفعة المعادلة لمنفعة المأجور.

٢ - إلى زمان الإجارة ومكانها.

وكذلك يلزم إذا كانت الإجارة واردةً على العمل أن يُنظر إلى شيئين:

١ - إلى شخصٍ مماثلٍ للأجير في ذلك العمل.

٢ - إلى زمانِ الإجارة ومكانها؛ لأن الأجرة تختلف باختلاف الأعمال والأزمنة والأماكن (رد المحتار، في الإجارة الفاسدة) ففي إجارة الأجير الفاسدة، مثلًا: يستحق الأجير عند إتمامه العمل الأجرة المعروفة بين أهل ذلك العمل، ويُعين أجر المثل من جنس الدراهم والدنانير لا من جنس الأجر المسمى، فالإجارة التي سمي أجرها من الحنطة، مثلًا: إذا لزم أجر المثل فيها بفسادها يُقدر من الذهب والفضة لا من الحنطة هذا إذا اتفق أهل الخبرة على مقدار أجر المثل، أما إذا اختلفوا وقدروا تقديرًا متفاوتًا فيؤخذ وسط ما قدروه كما لو قدر بعضهم أجر المثل اثني عشر قرشًا وبعضهم قدره عشرةً وبعضهم أحد عشر، فحق الأجير حينئذ أحد عشر.

قوله: (السالمين من الغرض) يُشترط ألا يكون للخبير غرضٌ ليصح الأخذ بقوله والعمل برأيه (انظر المادة ١٧٠٠) (كُفُوي)، وهذا التقدير المبين في هذه المادة ليس من قبيل الشهادة الشرعية؛ فلا يُشترط فيه ألفاظ الشهادة كما لا يُشترط عند الشيخين نِصَابُها.

أما محمدٌ فقد اشترط نصاب الشهادة في ذلك، وليس في هذه المادة إشارةٌ إلى اختيار أحد المذهبين. ونذكر هاهنا بعض المسائل التي يُعمل فيها برأي أهل الخبرة:

المسألة الأولى: فيما إذا أجر مُتولِّي الوقف، أو وصي اليتيم مال الوقف أو مال اليتيم، وادعى المُستأجران في هذا الإيجار غبنًا فاحشًا ففي هذه الدعوى وأمثالها لا يحكم بالصحة ما لم يرجع إلى آراء أهل الخبرة ويُصدقوا بالغبن الفاحش حسب الدعوى فحينئذ تُفسخ الإجارة (راجع شرح المادة ٤٤١) إذا باع وصي اليتيم مالًا له بمبلغٍ معلومٍ من آخر فادعى الغبن الفاحش في بيعه، وطلب استرداد المبيع من المشتري بناءً على بطلان البيع بحكم المادة (٣٥٦). فيُسأل حينئذ أهل الخبرة ويُعمل بقولهم وتقديرهم، فإن كان هنالك غبنٌ فُسِخَ البيع وإلا؛ فلا وليس لفظ الشهادة شرطًا في قول أهل الخبرة وإخبارهم.

الصورة الثانية: تعيينه بإقرار المدَّعَى عليه، وهذا ظاهرٌ كما لو ادعى المدَّعِي أن أجر المثل عشرةُ دنانير مثلًا وصدَّقه المدعَى عليه في ذلك.

الصورة الثالثة: تعيينه بالشهادة الشرعية وذلك كما لو اختلف الطرفان على مقدار أجر المثل فادعى الأجير أنه ديناران وادعى المستأجر أن لا يتجاوز الدينار ولا يُكتفى هنا في إخبار أهل الخبرة بغير الشهادة؛ لأن إخبارهم هذا شهادةٌ فيجب مراعاة سائر شروط الشهادة فيه التي منها التلفظ بالشهادة (انظر المادة ١٦٧٥ وما يتلوها). فإذا أقام كلا الطرفين شهودًا على مقدار ما ادعاه من أجر المثل، رجحت بينة مدَّعِي الزيادة (انظر المادة ١٧٦٢).

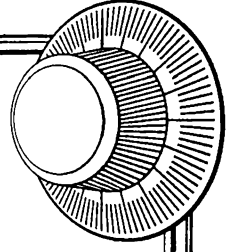
الصورة الرابعة: تعيينه باليمين وذلك فيما إذا لم يتمكن صاحب المال من إقامة بينة الشهادة على ما يدعيه لما له من مقدار أجر المثل فيتوجه اليمين حينئذٍ على المستأجر على عدم الزيادة.

مثال ذلك: أن يدَّعي صاحب المال أن أجر المثل لماله مائة قرشٍ، ويقول المستأجر: إنه خمسون قرشًا ويعجز رب المال عن إقامته البينة على دعواه، فيتوجه

اليمين على المستأجر أن أجر المثل لا يجتاز الخمسين قرشًا التي ادعى أنها أجر المثل. (انظر المادة ٧). ولو طلب بعض الناس حينئذ استئجار المال المذكور بخمسمائة قرش؛ فلا يعتبر ذلك أجر مثل للمال المذكور؛ لأن ذلك المبلغ إنما هو أجرٌ مسمى، والأجر المسمى كما يكون زائدًا عن أجر المثل يكون ناقصًا. (الخيرية في الإجارة - علي أفندي، الأشباه في أجر المثل - الحموي).

وعلى ذلك لا يَثْبُتُ أجر المثل للخادم بالشهادة المعطاة له من مخدومه السابق أن أجرته كذا قرشًا، وللدكان بالشهادة المعطاة لصاحبها من نقابة الطبقة التي ينتسب إليها المستأجر السابق، ولا اعتبار للأجر المسمى من مستأجر الدكان مطلقًا ولا يُتخذ دليلًا على أجر المثل ».

* * *



الفصل الثاني

أحكام عامة عن العين المؤجرة

١- حكم استحقاق الأجرة قبل تسليم العين المؤجرة

المسألة:

هل يجوز استحقاق الأجرة قبل تسليم العين المؤجرة؟

الرأي الشرعي:

أولًا: لا بد من اعتبار عقد شراء الحاويات منفصلًا تمامًا عن عقد التأجير من حيث الالتزامات، والأحكام التي تخص أطراف كل عقد وإن انطلاق عقد توريد الحاويات عن التفاهم بوجود مستأجر لها، وعزمه على استئجارها يجب أن يقتصر على الباعث، والسبب، وهو تلك المواعدة، ولا يتعدى ذلك إلى تداخل الالتزامات، وخلط المسؤوليات. فعقد شراء الحاويات هو بين الشركة والمورد وما يتعلق به من التزامات، وأقساط، ونتائج هو مسؤولية هذين الطرفين فقط، وعقد التأجير هو بين العميل والشركة، والتزام المستأجر بسداد الإيجار ناشئ عن تسليم الأعيان المأجورة له (الحاويات) التي هي موضوع العقد وليس سداد مبلغ التمويل مقدمًا، أو لاحقًا فهذا أمر يخص الشركة وعبئه عليها وحدها وقبل تسليم الحاويات (كلًا أو بعضًا) ليس هناك أي مسوغ لاستحقاق الأجرة؛ لأن عقد الإجارة من العقود الزمنية، ولا تستحق الأجرة فيه بالعقد، بل بالتمكين من محل الإجارة، لكن يجوز تعجيل الأجرة عند التمكين عن جميع المدة قبل استيفاء جميع المنفعة، لكن لا بد من مقابلة الأجرة بالمنفعة وهي لا تتصور قبل تسليم الحاويات، وعليه لا يجوز شرعًا الحصول على أي مبالغ من المستأجر عن الفترة التي تسبق تسليم الحاويات ، ولا يُستحق على المستأجر أي مبلغ إلا بعد تسليمه الحاويات .

ثانيًا: يجب أن تكون الأجرة معلومةً بالتحديد من حيث المبلغ، وموعد الأداء ولا تُقبل الإشارة إليها بأنها (تمثل ربح كذا) ، ولعل هذه هي إشارة فقط لطريقة حساب الأجرة

ولا مانع من ذلك، لكن لا بد أن تُعين الأجرة في العقد بالمبلغ بعيدًا عن أي ربط بكونها ربح كذا.

المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية (ج١)، إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دلة البركة - فتوى (١٦) - السعودية.

❊❊❊

٢- حكم نقل ملكية العين المستأجرة باسم المستأجر مع رهنها للبائع

المسألة:

وجدنا في بعض الأحيان رغبة العميل في استئجار عين معينة، ولكنه يرغب بأن يتم تحويل الملكية إلى اسمه مع رهنها لنا لما في ذلك من فوائد ضريبية بالنسبة للعميل، فهل يجوز بعد شرائنا للمعدات، وبعد تأجيرها أن تُحول الملكية إلى المستأجر مع رهنها لنا؟

الرأي الشرعي:

إذا كانت هذه الطريقة التي تعرضها الشركة لا تعتبر غشًّا نحو القانون في البلد الذي تتم فيه العملية، وإنما تعتبر مخرجًا قانونيًا واستفادةً من ثُغْرة من ثغرات القانون، فإن الهيئة لا ترى مانعًا من الدخول في هذه العملية.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية - مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - قرار رقم (١١٢).

❊❊❊

٣- حكم استغلال العين المؤجرة

المسألة:

تقدمتْ إلى إدارة تمويل المشاريع بعض الشركات تطلب أن تقوم إدارة تمويل المشاريع بإنشاء مباني سكنية، وإدارية، ولكن الأراضي المطلوب إنشاء المباني عليها ليست مملوكة لهذه الشركات، وإنما هي مملوكة للدولة، ومُؤَجَّرة على الشركات بعقود إيجار طويلة.

وترغب إدارة تمويل المشاريع أن تقوم نيابةً عن شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بتوقيع عقود بيع منشآت تحت التشييد مع هذه الشركات، وحيث إن عقد بيع منشآت

تحت التشييد المجاز من الهيئة يُستخدم في حال كون الأرض مملوكةً للعميل، بينما الشركات في موضوع خطابنا هذا مستأجِرة وليست مالكة؛ لذا نأمل التكرم بالنظر، والإفادة عن إمكان استخدام العقد المذكور وكذلك أي عقود أخرى في هذا المجال.

الرأي الشرعي:

بعد تأمل الهيئة في السؤال المذكور توصلت إلى ما يلي:

ينبغي على الشركة التأكد من أن عقد إيجار الأرض الذي بموجبه استأجر العميل الأرض لا يحظر على المستأجر بناء مثل هذه المباني على الأرض المأجورة، وبناءً على ذلك فإنه يجوز للشركة أن تدخل مع العميل في عقد الاستصناع المجاز من الهيئة بقرارها رقم (٤٨) بعد تعديل مقدمته التي تنص على تملك العميل للأرض المراد البناء عليها بما يفيد تصرفه في البناء عليها، بناءً على عقد الإيجار الذي يخوله ذلك.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى (١٤٨).

* * *

٤- الحكم الشرعي لإجارة الوقف - إجارة الوقف لمدة طويلة

المبادئ:

١ - لا تجوز إجارة الوقف لمدة طويلة، ولا بعقود مترادفة إلا لضرورة.

٢ - الإجارة لمدة طويلة فاسدة كما أن الإجارة بأقل من أجر المثل بنقصان فاحش فاسدة أيضًا.

المسألة:

بإفادة من عموم الأوقاف مؤرخة في ١٦ إبريل سنة ١٩٠٠م، ١٦ ذو الحجة سنة ١٣١٧هـ غرة ١٢٨٣، مضمونها أن ناظر وقف نـزير أغا سابقًا أجر أطيانًا لهذا الوقف بموجب شرطيتين: الأولى لمدة ثلاث سنوات غايتها أكتوبر سنة ١٨٩٨م والثانية لمدة ثلاث سنوات أخرى ابتداءً من شهر نوفمبر سنة ١٨٩٨م بواقع السنة ٤٣ جنيهًا وكسور، ولما نظر الديوان على هذا الوقف في ١٨ أكتوبر سنة ١٨٩٧م أي قبل نهاية المدة الأولى ورأى أن العين المؤجرة بها تلك الأطيان هي بالأقل عن أجر المثل، وأن هذا التأجير متفق عليه بدليل أن تحرير العقد الثاني كان قبل انتهاء مدة العقد الأول بخمسة عشر شهرًا، وأن

المستأجر في وقت عمل العقود كان وكيلًا عن ناظر الوقف حصل اختصام المستأجر المذكور لدى المحاكم الأهلية بغرض بطلان العقد الثاني، وهو تمسكه بفتوى قدمها للمحكمة هذا نصها: « أنه يجوز لناظر الوقف أن يؤجر أعيان الوقف إلى مدة ثلاث سنوات، ويجوز له أيضًا تأجيرها إلى مدة ثلاث سنوات أخرى بعقد آخر ».

وحيث إن المحكمة كلَّفت الديوان بأن يستحضر فتوى بأنه إذا كان ناظر الوقف أجَّر أعيان الوقف لمدة ثلاث سنوات بعقد، وقبل انتهاء تلك المدة بخمسة عشر شهرًا هل يجوز له أن يؤجرها لمدة ثلاث سنوات أخرى بعقد آخر، أو يكون هذا العقد من قبيل العقود المترادفة التي لا يعمل بها ورغب الديوان الإفادة بما يقتضيه الحكم الشرعي في ذلك؟

الرأي الشرعي:

صرح علماؤنا بأنه لا يجوز لغير اضطرار إجارة دار الوقف إجارة طويلة ولو بعقود مترادفة، وأنه لا تصح إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بنقصان يسير إذا لم يرغب فيه إلا بالأقل. وعلى ذلك فمتى كانت إجارة الأطيان المذكورة هذه المدة لغير ضرورة، وكانت بأقل من أجر المثل بنقصان فاحش تكون فاسدة في العقد، ويجب أجر المثل، وإن كانت بأجر المثل، أو بنقصان يسير، كانت صحيحة في الأول غير لازمة في الثاني، فيجوز فسخه، والله أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية – فتاوى دار الإفتاء المصرية – المجلد الثالث – فتوى رقم (٤٤٢).

***

٥- حكم الإجارة الطويلة لعين الوقف

المبادئ:

١ – عدم جواز الإجارة الطويلة لعين الوقف إلا لضرورة ولو بعقود مترادفة.

٢ – إن تحققت الضرورة جازت الإجارة بإذن القاضي.

٣ – تأجير الناظر عين الوقف لمدة معلومة، بأجرة معلومة، وقبل انقضاء المدة أجَّر نفس العين لآخر لمدة معلومة بزيادة فاحشة تكون هذه الإجارة فاسدةً.

٤ – للناظر إبقاء المستأجر الأول في العين المؤجرة بأجرة المثل مطلقًا.

٥ - إذا كانت الزيادة الثانية تعنتًا وإضرارًا من الثاني للأول كانت الأجرة الأولى هي المعتبرة شرعًا، وإن لم تكن إضرارًا وتعنتًا كان الأول أحق بالإجارة بالزيادة.

المسألة:

من سيد (عبد اللَّه) من سوهاج في حانوت جاء في وقف مؤجر من قبل ناظره لشخص مدة معلومة بأجر المثل، ولم تنقض مدة إجارته فزاد آخر للناظر في أجرة الحانوت المذكور زيادة فاحشة من قبيل التعنت، والإضرار بالمستأجر فأجرها له الناظر المذكور سنتين بعقد واحد قبل انتهاء مدة الإجارة الأولى بالأجرة الفاحشةِ المذكورة لغير ضرورة وبدون إذن من قاض شرعي ولا بشرط الواقف. ويريد المستأجر الأول البقاء في ذلك الحانوت مع دفع أجر المثل الذي أجَّر به أولًا إن كانت لا تعتبر زيادة الأضرار المذكورة، وكانت الإجارة الثانية لاغية، أو مع دفع الزيادة إن كانت معتبرة شرعًا.

نرجو الإفادة عن الحكم الشرعي في ذلك.

الرأي الشرعي:

صرحوا بأنه لا يجوز بغير اضطرار إجارة دار الوقف، أو أرضه إجارة طويلة، ولو بعقود مترادفة. فإن وجدت حاجة إلى ذلك كعمارة الوقف بأن تخرب، ولم يكن له ريع يعمر به جاز لهذه الضرورة إجارتها مدة طويلة بإذن القاضي. وصرحوا بأن المتولي إذا أجَّر حوانيت الوقف سنتين إجارة مضافة، وقد أهمل الواقف بيان المدة فتكون هذه الإجارة فاسدة. وصرحوا بأن الناظر إذا أجَّر دار الوقف مدة بأجرة معلومة، ثم زاد آخر في أثنائها زيادة معتبرة في أجرتها فتعرض الزيادة على المستأجر الأول فإن قبلها فهو الأحق بها. وصرحوا بأن الزيادة إن كانت إضرارًا وتعنتًا لم تقبل. ومما ذكر يتبين أن الإجارة الثانية في حادثة السؤال فاسدة، وللناظر إبقاء المستأجر الأول في ذلك الحانوت بأجرة المثل مطلقًا سواء الأجرة الأولى إن كانت الزيادة المذكورة إضرارًا، وتعنتًا، أو الأجرة الثانية إن لم تكن تلك الزيادة كذلك وقبلها، واللَّه تعالى أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - المجلد الثالث - فتوى (٤٤٣).

* * *

٦- حكم إجارة الوقف على الشيوع

المبادئ:

١- الإجارة تفسد بالشيوع.

٢- ليس لناظر الوقف تأجير أرضه على الشيوع، ولو كانت القسمة الزراعية ممكنة.

المسألة:

عن مرقص فهمي بمصر في ناظر وقف أجر أعيانه بصفته ناظر وقف، وهي أطيان إلى المستحقين ولشخص ذمي بعقود مختلفة بطريق الشيوع لكل من المستحقين قدر معين من الأفدنة لمدة ثلاث سنوات، واقتسم المستأجرون الأطيان قسمةً زراعيةً، ووضع كل منهم يده على قدره المعين بمقتضى عقده. فهل تكون العقود صحيحة وقد دفع الذمي للناظر جزءًا من الأجرة، ومات الناظر، وحل محله ناظر آخر أجر الأعيان لمستأجرين آخرين، ولم يدفع للذمي ما عجله من الأجرة. فهل يصح له هذا التأجير. وهل للذمي حق الرجوع على الناظر الجديد بالأجرة المعجلة التي قبضها منه، وصرفها في شؤون الوقف؟ وهل إذا أجر الناظر على الشيوع أعيانًا من الوقف، وكانت القسمة الزراعية بين المستأجرين ممكنة تكون الإجارة صحيحة؟

الرأي الشرعي:

المصرح به في كتب المذهب: أن إجارة المشاع فيما يقسم وفيما لا يقسم فاسدة كما عليه الفتوى. وأنه لا يجوز لغير حاجة إجارة أرض الوقف إجارة طويلة ولو بعقود متوالية. وعلى ذلك فتأجير الناظر الأول على الشيوع بعقود مختلفة على ما في السؤال فاسدٌ شرعًا؛ ولهذا الذمي أن يرجع بما دفعه معجلًا من الأجرة في تركة الناظر الأول، وترجع ورثته على مال الوقف بمطالبة الناظر الثاني متى تحقق أن مورثهم قبض ذلك، وصرفه في شؤون الوقف.

وحيث إن الإجارة تفسد بالشيوع، فليس للناظر الجديد أن يؤجر شائعًا من الوقف، وإن كانت القسمة الزراعية ممكنة، والله تعالى أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - المجلد الثالث - فتوى (٤٤٤).

***

٧- حكم تأجير مبنى وضع مخططه، ولم يُنفذ بعد

المسألة:

هل يصح تأجير مبنى وضعت مخططاته التفصيلية، ولم يبنَ بعد على أن تسلم العين بعد تمام بنائها على الصورة التي وردت في المخططات التفصيلية المرخصة من الجهات المختصة؟

الرأي الشرعي:

لا يجوز تأجير مبنى وضعت مخططاته ولم يبنَ بعد، على أن تسلم العين بعد تمام بنائها؛ لأنه إجارة لمعدوم، ولا يمكن ضبطه بالمواصفات وأنه هناك جهالة مفضية إلى النـزاع من حيث الزمن ومن حيث المواصفات.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٣٨).

* * *

٨- ما للمستأجر أخذه من ماله بعد انقضاء الإجارة، وما ليس له أخذه

المسألة:

ما للمستأجر أخذه من ماله بعد انقضاء الإجارة، وما ليس له أخذه.

الرأي الشرعي:

الإمام شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن القرافي.

الفرق بين هاتين القاعدتين مبنيٌّ على قاعدة، وهي أن الشرع لا يعتبر من المقاصد إلا ما تعلق به غرض صحيح محصل لمصلحة، أو دارئ لمفسدة، لذلك لا يسمع الحاكم الدعوى في الأشياء التافهة الحقيرة التي لا يتشاح العقلاء فيها عادة كالسمسمة، ونحوها فلهذه القاعدة أيضًا لا يقبل قول المستأجر في قلع الأشياء التي لا قيمة لها بعد القلع، وإن كانت عظيمة المالية قبل القلع، وكذلك البناء العظيم الذي لا قيمة له بعد الهدم، وإن عظمت قيمته قبل الهدم، وكذلك المستحق منه، والغاصب، ونحوهما الجميع في ذلك سواء؛ لأن قلعه لمجرد الفساد لا لحصول مصلحة تحصل للقالع، ولا لدرء مفسدة عنه فيتعين بقاؤه في الأرض المستأجرة ينتفع به صاحب الأرض، ويحصل له بسببه تلك

المالية العظيمة، ويعطيه له بغير شيء فإنه مستحق الإزالة شرعًا، وعلى تقدير الإزالة تبطل تلك المالية فهي مالية مستهلكة على واضعها شرعًا، والمستهلك شرعًا لا يجب فيه قيمة، ويؤيد ذلك نهيه ﷺ عن إضاعة المال، وهدم مثل هذا البناء، وقلع مثل هذا الشجر إضاعةً للمال، فوجب المنع منه، فلهذه القاعدة أجمع الناس على أن العروض تتعين بالتعيين، وكذلك الحيوان، والطعام؛ لأن لهذه الأشياء من الخصوصيات، والأوصاف ما تتعلق به الأغراض الصحيحة، وتميل إليه العقول السليمة، والنفوس الخاصة لما في تلك المعينات من الملاذ الخاصة في تلك الأعيان.

ومقتضى هذه القاعدة أنه إذا عين صاعًا من صبرة، وباعه أنه لا يتعين؛ لأن الأغراض الصحيحة مستوية في أجزاء الصبرة، غير أني لا أعلم أحدًا قال بعدم التعيين واختلفوا في الدنانير والدراهم إذا عينت هل تتعين أم لا؟ ثلاثة أقوال: ثالثها: إن عينها الدافع تعينت؛ لأنه أملك بها وهو مالكها وإن عينها القابض لا تتعين إلا أن تختص بصفة حلي أو سكة رائجة، أو غير ذلك تعينت اتفاقًا، وهذه الأقوال الثلاثة عندنا، وبالتعيين قال الشافعي: والمشهور عندنا يوم التعيين فبهذه القاعدة يظهر الفرق بين ما للمستأجر أن يأخذه من ماله، وما لا يأخذه منه.

المصدر: مجلة البحوث الفقهية المعاصرة - السنة الثامنة - العدد الثاني والثلاثون - سنة (١٤١٧هـ) - السعودية.

***

٩- مدى جواز اعتبار عقد الإجارة ساري المفعول بمجرد وصول العين

المسألة:

ما مدى جواز اعتبار عقد الإجارة ساري المفعول بمجرد وصول العين؟

الرأي الشرعي:

لا يكفي وصول العين للمالك المؤجر وتسلمه إياها؛ لاعتبار الإجارة سارية المفعول رغم عدم تسليم العين إلى العميل المستأجر.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها

فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ - عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م) (هـ . ت . أ) هيئة التوفيق والأمين (٤/ ٩٤) فتوى رقم (٩/ ٦).

* * *

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الثاني
(أحكام عامة عن العين المؤجرة)

أولًا: حكم استحقاق الأجرة قبل تسليم العين المؤجرة:

مذهب الحنفية:

جاء في بدائع الصنائع (٤/ ١٩٣، ١٩٤): « وأما الذي يرجع إلى ما يُقابل المعقود عليه وهو الأجرة، والأجرة في الإجارات معتبرةٌ بالثمن في البياعات؛ لأن كل واحد من العقدْين معاوضة المال بالمال فما يصلح ثمنًا في البياعات يصلح أجرةً في الإجارات وما لا فلا، وهو أن تكون الأجرة مالًا متقومًا معلومًا وغير ذلك مما ذكرناه في كتاب البيوع.

والأصل في شرط العلم بالأجرة قول النبي ﷺ: « **من استأجر أجيرًا فليُعلمه أجره** »[(١)] والعلم بالأجرة لا يحصل إلا بالإشارة والتعيين أو بالبيان وجملة الكلام فيه أن الأجر لا يخلو إما إن كان شيئًا بعينه وإما إن كان بغير عينه.

فإن كان بعينه فإنه يصير معلومًا بالإشارة، ولا يُحتاج فيه إلى ذكر الجنس والصفة والنوع والقدر سواءٌ كان مما يتعين بالتعيين أو مما لا يتعين كالدراهم والدنانير، ويكون تعيينها كنايةً عن ذكر الجنس والصفة والنوع، والقدر على أصل أصحابنا؛ لأن المشار إليه إذا كان مما له حملٌ ومؤنةٌ؛ يحتاج إلى بيان مكان الإيفاء عند أبي حنيفة، وإن كان بغير عينه، فإن كان مما يثبت دينًا في الذمة في المعاوضات المطلقة كالدراهم، والدنانير والمكيلات، والموزونات، والمعدودات المتقاربة، والثبات لا يصير معلومًا إلا ببيان الجنس، والنوع من ذلك الجنس، والصفة والقدر إلا أن في الدراهم، والدنانير إذا لم يكن في البلد إلا نقدٌ واحدٌ لا يُحتاج فيها إلى ذكر النوع والوزن، ويُكتفى بذكر الجنس، ويقع

(١) سبق تخريجه.

على نقد البلد، ووزن البلد وإن كان في البلد نقودٌ مختلفةٌ يقع على النقد الغالب، وإن كان فيه نقودٌ غالبةٌ لا بد من البيان فإن لم يُبين فسد العقد، ولا بد من بيان مكان الإيفاء فيما له حملٌ ومؤنةٌ في قول أبي حنيفة، وعند أبي يوسف ومحمد لا يُشترط ذلك ويتعين مكان العقد للإيفاء وقد ذكرت المسألة في كتاب البيوع وهل يشترط الأجل؟ ففي المكيلات، والموزونات، والعدديات المتقاربة لا يُشترط؛ لأن هذه الأشياء كما تثبت دينًا في الذمة مؤجلًا بطريق السلم تثبت دينًا في الذمة مطلقًا لا بطريق السلم، بل بطريق القرض فكان لثبوتها أجلان، فإن ذكر الأجل جاز وثبت الأجل كالسلم وإن لم يذكر جاز كالقرض.

وأما في الثياب فلا بد من الأجل؛ لأنها لا تثبت دينًا في الذمة إلا مؤجلًا فكان لثبوتها أجلٌ واحدٌ وهو السلم فلا بد فيها من الأجل كالسلم، وإن كان مما لا يثبت دينًا في الذمة في عقود المُعَاوضات المُطلَّقات كالحيوان فإنه لا يصير معلومًا بذكر الجنس والنوع والصفة والقدر.

ألا ترى أنه لا يصلح ثمنًا في البياعات فلا يصلح أجرةً في الإجارات، وحكم التصرف في الأجرة قبل القبض إذا وجبت في الذمة حكم التصرف في الثمن قبل القبض إذا كان دينًا وقد بَيَّنَّا ذلك في كتاب البيوع، وإذا لم يجب بأن لم يُشترط فيها التعجيل، فحكم التصرف فيها نذكره في بيان حكم الإجارة إن شاء اللَّه ﷻ. وما كان منها عينًا مشارًا إليها فحكمه حكم الثمن إذا كان عينًا، حتى لو كان منقولًا لا يجوز التصرف فيه قبل القبض، وإن كان عقارًا فعلى الاختلاف المعروف في كتاب البيوع أنه يجوز عند أبي حنيفة، وأبي يوسف وعند محمد لا يجوز وهي من مسائل البيوع، ولو استأجر عبدًا بأجر معلوم وبطعامه أو استأجر دابةً بأجر معلوم وبعلفها لم يجز؛ لأن الطعام أو العلف يصير أجرةً وهو مجهول فكانت الأجرة مجهولةً والقياس في استئجار الظِّئر بطعامها وكسوتها أنه لا يجوز وهو قول أبي يوسف ومحمد؛ لجهالة الأجرة وهي الطعام والكسوة، إلا أن أبا حنيفة استحسن الجواز بالنص وهو قوله ﷻ: ﴿ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ﴾ [البقرة: ٢٣٣] من غير فصلٍ بين ما إذا كانت الوالدة منكوحةً أو مطلقةً وقوله ﷻ: ﴿ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ﴾ [البقرة: ٢٣٣] أي: الرزق والكسوة وذلك يكون بعد موت المولود، وقوله تعالى: ﴿ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ﴾ [البقرة: ٢٣٣] نفى اللَّه ﷻ الجناح عن الاسترضاع مطلقًا.

وقولهما: الأجرة مجهولةٌ مسلمٌ، لكن الجهالة لا تمنع صحة العقد لعينها بل لإفضائها إلى المنازعة وجهالة الأجرة في هذا الباب لا تُفضي إلى المنازعة؛ لأن العادة جرت بالمسامحة مع الأظآر، والتوسيع عليهن شفقةٌ على الأولاد فأشبهت جهالة القفيز من الصُّبرة، ولو استأجر دارًا بأجرة معلومة وشرط الآجر تطيين الدار ومرمتها أو تعليق بابٍ عليها أو إدخال جذعٍ في سقفها على المستأجر فالإجارة فاسدةٌ؛ لأن المشروط يصير أجرةً وهو مجهولٌ، فتصير الأجرة مجهولةً، وكذا إذا آجر أرضًا وشرط كري نهرها أو حفر بئرها أو ضرب مُسناة عليها؛ لأن ذلك كله على المؤاجر.

فإذا شرط على المستأجر فقد جعله أجرةً وهو مجهولٌ، فصارت الأجرة مجهولةً، ومنها أن لا تكون الأجرة منفعةً هي من جنس المعقود عليه كإجارة السكنى بالسكنى، والخدمة بالخدمة، والركوب بالركوب، والزراعة بالزراعة، حتى لا يجوز شيءٌ من ذلك عندنا، وعند الشافعي ليس بشرط، وتجوز هذه الإجارة وإن كانت الأجرة من خلاف الجنس جاز كإجارة السُّكنى بالخدمة والخدمة بالركوب، ونحو ذلك والكلام فيه فرعٌ في كيفية انعقاد هذا العقد، فعندنا ينعقد شيئًا فشيئًا على حسب حدوث المنفعة، فلم تكن كلُّ واحدة من المنفعتين مُعَيَّنةً، بل هي معدومةٌ وقت العقد فيتأخر قبض أحد المستأجرين فيتحقق ربا النساء، والجنس بانفراده يُحرم النساء عندنا كإسلام الهروي في الهروي، وإلى هذا أشار محمدٌ فيما حكي أن ابن سِمَاعة كتب يسأله عن هذه المسألة أنه كتب إليه في الجواب: إنك أطلت الفكرة فأصابتك الحيرة، وجالست الجُبائي فكانت منك زلةً. أما علمت أن بيع السكنى بالسكنى، كبيع الهروي بالهروي بخلاف ما إذا اختلف جنس المنفعة؛ لأن الربا لا يتحقق في جنسين.

وعند الشافعي: منافع المدة تُجعل موجودةً وقت العقد، كأنها أعيانٌ قائمةٌ فلا يتحقق معنى النسبة، ولو تحقق فالجنس بانفراده لا يحرم النساء عنده، وتعليل مَنْ علل في هذه المسألة أن هذا في معنى بيع الدَّيْن بالدَّيْن؛ لأن المنفعتين معدومتان وقت العقد فكان بيع الكالئ بالكالئ غير سديد؛ لأن الدَّين اسمٌ لموجود في الذمة أخِّر بالأجل المضروب بتغيير مقتضى مطلق العقد.

فأما ما لا وجود له وتأخر وجوده إلى وقت فلا يسمى دينًا، وحقيقة الفقه في المسألة ما ذكره الشيخ أبو منصور الماتريدي هي أن الإجارة عقدٌ شُرِعَ بخلاف القياس لحاجة

الناس، ولا حاجة تقع عند اتحاد الجنس فبقي على أصل القياس. والحاجة تتحقق عند اختلاف الجنس، فيجوز ويستوي في ذلك العبد والأمة حتى لو استأجر عبدًا يخدمه شهرًا بخدمة أمة، كان فاسدًا لاتحاد جنس المنفعة، ثُمَّ في إجارة الخدمة بالخدمة إذا خدم أحدهما ولم يخدم الآخر.

روي عن أبي يوسف أنه لا أجرة عليه وذكر الكرخي وقال: الظاهر أن له أجر المثل، وجه رواية أبي يوسف أنه لما قابل المنفعة بجنسها ولم تصح هذه المقابلة، فقد جعل بإزاء المنفعة ما لا قيمة له فكان راضيًا ببذل المنفعة بلا بدل، وجه ما ذكره الكرخي أنه استوفى المنافع بعقد فاسد، والمنافع تتقوم بالعقد الصحيح والفاسد لما نذكر تحقيقه أنها تُقوَّم بالعقد الفاسد الذي لم يذكر فيه بدلٌ رأسًا بأن استأجر شيئًا ولم يُسَمِّ عوضًا أصلًا، فإذا سمى العوض وهو المنفعة أولى وقالوا في عبد مشترك تَهَايأ الشريكان فيه فخدم أحدهما يومًا ولم يخدم الآخر أنه لا أجر له؛ لأن هذا ليس بمبادلة، بل هو إفرازٌ ويجوز استئجار العبدَيْن لعملين مختلفين كالخياطة، والصياغة؛ لأن الجنس قد اختلف، وذكر الكرخي في الجامع إذا كان عبدٌ بين اثنين أجر أحدهما نصيبه من صاحبه يخيط معه شهرًا على أن يصوغ نصيبه معه في الشهر الداخل، أن هذا لا يجوز في العبد الواحد وإن اختلف العمل، وإنما يجوز في العملين المختلفين إذا كانا في عبدين؛ لأن هذا مُهَايأةٌ منهما؛ لأنهما فعلا ما يُستحق عليهما من غير إجارة، والمهايأة من شرط جوازها أن تقع على المنافع المطلقة فأما أن يُعيِّن أحد الشريكين على الآخر المنفعة فلا يجوز ».

مذهب المالكية:

جاء في الفواكه الدواني (٢/ ١٠٩، ١١٠): « الإجارة لا تصح إلا بشروط ثلاثة:

أحدهما: أن يكون أجلها معلومًا بشهرٍ أو سنةٍ، أو تكون محدودةً بعملٍ كخياطة ثوبٍ أو كتابة كُرَّاس.

وثانيها: أن يكون الأجر معلومًا للمتعاقدين ولو بالعرف، كأجرة الخياطة أو صبغ الثوب أو غيرهما مما تختلف أجرته عرفًا.

وثالثها: أن يكون العمل المستأجَر عليه معلومًا للمتعاقدين، كما يُشترط تعيين الذات المعقود عليها لتعليمها أو لركوبها. قال خليلٌ: وعين متعلمٍ ورضيعٍ ودار وحانوت وبناء على جدرانٍ، ومَحْمَلٍ إن لم تُوصَفْ ودابةٍ لركوبٍ، وإن ضُمنت فجنسٌ ونوعٌ وذكورةٌ.

تنبيهان:

الأول: إنما يُشترط التصريح بالأجل فيما لا تعرف غايته إلا بانتهاء الأجل كالاستئجار على الرِّعاية أو الحرث، وأما ما غايته الفراغ منه كالخياطة والحياكة والصبغ فيكفي تعيين العمل، وجرى خلافٌ في فساد العقد عند الجمع بين العمل والزمان. قال خليل: وهل تفسد إن جمعهما وتساويا أو مطلقًا خلافٌ.

الثاني: ما قدم من أن الإجارة جائزةٌ بيانٌ لحكمها الأصلي وقد تكون مكروهةً؛ مثل أن يُؤجر نفسه للإمامة أو للحج أو غيرهما من أنواع الطاعات أو لذمي لا يناله من ذلك مذلةٌ، وقد تكون محرمةً مثل أن يُؤجر نفسه لذمي يناله بذلك مذلةٌ أو يؤجر نفسه لمعروف بالغصب، وكذا كل إجارةٍ يترتب عليها فعلٌ محرم ».

مذهب الشافعية:

جاء في مغني المحتاج (٣/ ٤٤٤، ٤٤٥): « (ويُشترط كون الأجرة) التي في الذمة (معلومةً) جنسًا وقدرًا وصفةً كالثمن في البيع، فإن كانت مُعينةً كفت مشاهدتها إن كانت على منفعةٍ معينةٍ على المذهب، أو في الذمة على الأصحِّ.

فإن قيل: يردُ على اشتراط العلم بها صحة الحج بالرزق كما جزم به في الروضة مع أن الرزق مجهولٌ. أجيب بأن ذلك ليس بإجارة، بل نوع جعالة يغتفر فيها الجهل بالجعل. وعلى اشتراط العلم بالأجرة (فلا تصح) استئجار الدار مثلًا (بالعمارة)، كأجَّرتُكها بما تحتاج إليه من عمارة أو بدينار مثلًا تعمرها به؛ لأن العمل بعض الأجرة، وهو مجهولٌ فتصير الأجرة مجهولة، فإن أجره الدار بدراهم معلومةٍ بلا شرطٍ وأذن له في صرفها في العمارة صح.

قال ابن الرِّفعة: ولم يخرجوه على اتحاد القابض والمقبض لوقوعه ضمنًا، وإذا أنفق واختلفا في القدر المنفق صُدِّق المنفق بيمينه إن ادعى قدرًا مُحتملًا كما جزم به ابن الصباغ وغيره، (و) لا يصح أيضًا إجارة دابة شهرًا مثلًا بنحو (العلف) بسكون اللام وفتحها بخطه. الأول: مصدر، والثاني: اسم لما يعلف به كرياضتها للجهالة، (ولا) يصح أيضًا استئجار سَلَّاخٍ (ليسلخ) الشاة (بالجلد) الذي عليها، (ولا) طحان على أن (يطحن) البر مثلًا (ببعض الدقيق) منه كربعه (أو بالنخالة) منه للجهل بثخانة الجلد وبقدر الدقيق والنخالة، ولعدم القدرة على الأجرة حالًا، وقد روى الدارقطني

وغيره أن النبي ﷺ نهى عن قفيز الطحان، وفُسِّر بأن يجعل أجرة الطحن قفيزًا مطحونًا، والضابط في هذا أن تُجعل الأجرة شيئًا يحصل بعمل الأجير. قال السبكي: ومنه ما يقطع في هذه الأزمان من جعل أجرة الجابي العشر مما يستخرجه. قال: فإن قيل: لك نظير العشر لم تَصِحَّ الإجارة أيضًا، وفي صحته جعالةً نظرٌ. ا هـ. والظاهر فيها البطلان للجهل بالجعل.

تنبيه: أطلق المصنف الطحن، وصورته أن يقول: لتطحن الكل أو يُطلق. فإن قال لتطحن ما وراء الصاع المجعول أجرةً صح كما قاله الماوردي، (ولو استأجرها) أي المرأة (لترضع رقيقًا ببعضه) كربعه (في الحال جاز على الصحيح)، ولا أثر لكون عملها يقع في مشترك كمساقاة شريكه إذا شرط له زيادةً من الثمرة فإنه يجوز، وإن كان عمله يقع في مشترك كما مال إليه الإمام والغزالي، وقال ابن النقيب: إطلاق نص الأم أنه لا يجوز كونه أجيرًا على شيء هو شريك فيه. ا هـ.

والتحقيق ما اختاره السبكي من أنه وإن كان الاستئجار على الكل لم يجز، وهو مراد النص، كأن يقول لغير شريكه: اكتريتك لتطحن لي هذه الويبة بربعها، ولشريكه فيها اكتريتك بربعها لتطحن لي حصتي، أو على حصته فقط جاز كقوله لغير شريكه: اكتريتك بربعها لتطحن لي باقيها، ولشريكه فيها اكتريتك بربعها لتطحن لي باقي حصتي منها، وعلى هذا يَنْزِلُ كلامهم ».

مذهب الحنابلة:

جاء في المغني (٥/ ٢٥٥): « يُشترط في عوض الإجارة كونه معلومًا. لا نعلم في ذلك خلافًا؛ وذلك لأنه عوضٌ في عقد معاوضة، فوجب أن يكون معلومًا، كالثمن في البيع، وقد رُوي عن النبي ﷺ أنه قال: « **من استأجر أجيرًا، فليعلمه أجره** »[١] ويعتبر العلم بالرؤية أو بالصفة كالبيع سواءً.

فإن كان العوض معلومًا بالمشاهدة دون القدر، كالصُّبرة، احتمل وجهين، أشبههما الجواز؛ لأنه عوضٌ معلوم يجوز به البيع، فجازت به الإجارة، كما لو علم قدره، والثاني: لا يجوز؛ لأنه قد ينفسخ العقد بعد تلف الصبرة، فلا يدري بكم يرجع، فاشترط معرفة قدره كعوض المسلم فيه. والأول أولى، وظاهر كلام الخرقي أن العلم بالقدر في عوض السلم

(١) سبق تخريجه.

ليس بشرط، ثم الفرق بينهما أن المنفعة ها هنا أجريت مجرى الأعيان؛ لأنها متعلقةٌ بعينٍ حاضرةٍ، والسلم يتعلق بمعدومٍ، فافترقا، وللشافعي نحوٌ مما ذكرنا في هذا الفصل».

ثانيًا: إجارة الوقف:

مذهب الحنفية:

جاء في بدائع الصنائع (٤/ ١٧٩-١٨١): « وأما الذي يرجع إلى المعقود عليه فضروبٌ؛ منها: أن يكون المعقود عليه وهو المنفعة معلومًا علمًا يمنع من المنازعة، فإن كان مجهولًا يُنظر إن كانت تلك الجهالة مفضيةً إلى المنازعة تمنع صحة العقد، وإلا فلا؛ لأن الجهالة المفضية إلى المنازعة تمنع من التسليم والتسلم، فلا يحصل المقصود من العقد فكان العقد عبثًا لخلوه عن العاقبة الحميدة.

وإذا لم تكن مفضيةً إلى المنازعة يوجد التسليم والتسلم فيحصل المقصود، ثم العلم بالمعقود عليه وهو المنفعة يكون ببيان أشياء، منها: بيان محل المنفعة حتى لو قال: أجرتك إحدى هاتين الدارين أو أحد هذين العبدين، أو قال: استأجرت أحد هذين الصانعين لم يصح العقد؛ لأن المعقود عليه مجهولٌ لجهالة محله جهالةً مفضيةً إلى المنازعة فتمنع صحة العقد، وعلى هذا قال أبو حنيفة: إذا باع نصيبًا له من دار غير مسمى ولا يعرفه المشتري أنه لا يجوز لجهالة النصيب، وقال أبو يوسف ومحمد: يجوز إذا علم به بعد ذلك، وإن كان عرفه المشتري وقت العقد أو عرفه في المجلس جاز، سواءٌ كان البائع يعرفه، أو لا يعرفه بعد أن صُدِّق المشتري فيما قال، **وجواب أبي حنيفة مبنيٌّ على أصلين:**

أحدهما: أن بيع النصيب لا يجوز عنده، وهو قول محمد، وعند أبي يوسف جائزٌ.

والثاني: أن إجارة المشاع غير جائزة عنده، وإن كان المستأجر معلومًا من نصف أو ثلث أو غير ذلك فالمجهول أولى، وعندهما إجارة المشاع جائزةٌ، وإنما فرق محمدٌ بين الإجارة والبيع؛ حيث جوز إجارة النصيب ولم يُجوز بيع النصيب؛ لأن الأجرة لا تجب بنفس العقد على أصل أصحابنا، وإنما تجب عند استيفاء المعقود عليه وهو المنفعة، والنصيب عند الاستيفاء معلومٌ بخلاف البيع فإن البدل فيه يجب بنفس العقد، وعند العقد النصيب مجهولٌ، وعلى هذا يُخرج قول أبي حنيفة ما إذا استأجر من عقار مائة ذراع أو استأجر من أرضٍ جريبًا أو جريبين أنه لا يجوز، كما لا يجوز البيع؛ لأن اسم

الذراع عنده يقع على القدر الذي يحله الذراع من البقعة المعينة وذلك للحال مجهولٌ، وكذا إجارة المشاع لا تجوز عنده وإن كان معلومًا فالمجهول أولى، وعندهما الذراع كالسهم وتجوز إجارة السهم كذا إجارة الذراع، وعلى هذا تُخرج إجارة المشاع من غير الشريك عند أبي حنيفة أنها لا تجوز؛ لأن المعقود عليه مجهولٌ لجهالة محله، إذ الشائع اسمٌ لجزء من الجملة غير عين من الثلث والربع ونحوهما وإنه غير معلومٍ فأشبه إجارة عبد من عبدين، وعندهما جائز كبيع الشائع، وبه أخذ الشافعي.

وتُخرج المسألة على أصل آخر هو أولى بالتخريج عليه ونذكر الدلائل هناك إن شاء اللّٰه تعالى، وإن استأجر طريقًا من دارٍ ليمر فيها وقتًا معلومًا، لم يجز في قياس قول أبي حنيفة؛ لأن البقعة المستأجرة غير معلومة من بقية الدار فكان إجارة المشاع فلا يجوز عنده وعندهما يجوز، ولو استأجر ظهر بيت ليبيت عليه شهرًا أو ليضع متاعه عليه اختلف المشايخ فيه؛ لاختلاف نُسخ الأصل ذكر في بعضها أنه لا يجوز، وفي بعضها أنه يجوز وهو الصحيح؛ لأن المعقود عليه معلومٌ، وذكر في الأصل إذا استأجر علو منزل ليبني عليها لا يجوز في قياس قول أبي حنيفة؛ لأن البناء عليه يختلف في الخفة والثقل، والثقيل منه يضر بالعلو، والضرر لا يدخل في العقد؛ لأن الأجير لا يرضى به فكان مستثنًى من العقد دلالةً ولا ضابط له فصار محل المعقود عليه مجهولًا، بخلاف ما إذا استأجر أرضًا ليبني عليها أنه يجوز؛ لأن الأرض لا تتأثر لثقل البناء وخفته، ويجوز في قياس قول أبي يوسف ومحمد؛ لأن البناء المذكور ينصرف إلى المتعارف، والجواب ما ذكرنا أنه ليس لذلك حدٌّ معلومٌ.

وعلى هذا يُخرج ما إذا استأجر شِرْبًا من نهرٍ أو مسيل ماء في أرض أنه لا يجوز؛ لأن قدر ما يشغل الماء من النهر والأرضَ غير معلوم، ولو استأجر نهرًا ليسوق منه الماء إلى أرض له فيسقيها لم يجز، وذكر في الأصل إذا استأجر نهرًا يابسًا يجري فيه الماء إلى أرضه أو رحى لا يجوز في قول أبي حنيفة وأبي يوسف ومحمد، وقال: أرأيت لو استأجر ميزابًا ليسيل فيه ماء المطر على سطح المؤاجر ألم يكن هذا فاسدًا ؟

وذكر هشامٌ عن محمد فيمن استأجر موضعًا معلومًا من أرض مؤقتًا بوقت معلوم يسيل فيه ماءه أنه يجوز، فصار عن محمد روايتان؛ وجه هذه الرواية أن المانع جهالة البقعة وقد زالت الجهالة بالتعيين، وجه الرواية المشهورة وهو قول أبي حنيفة وأبي يوسف أن

مقدار ما يسيل من الماء في النهر والمسيل مُختلفٌ والكثير منه مضرٌّ بالنهر والسطح، والمضر منه مستثنًى من العقد دلالةً، وغير المضر غير مضبوط، فصار محل المعقود عليه مجهولًا. ولو استأجر ميزابًا ليركبه في داره كل شهر بشيء مسمى جاز؛ لأن الميزاب المركب في داره لا تختلف منفعته بكثرة ما يسيل فيه وقلته، فكان محل المعقود عليه معلومًا، ولو استأجر بالوعةً ليصب فيها وضوءًا لم يجز؛ لأن مقدار ما يُصب فيها من الماء مجهولٌ، والضرر يختلف فيه بقلته وكثرته، فكان محل المعقود عليه مجهولًا وعلى هذا يُخرج أيضًا ما إذا استأجر حائطًا ليضع عليه جذوعًا أو يبني عليه سترةً أو يضع فيه ميزابًا أنه لا يجوز؛ لأن وضع الجذع وبناء السترة يختلف باختلاف الثقل والخفة، والثقيل منه يضر بالحائط والضرر مستثنى من العقد دلالةً وليس لذلك المضر حدٌّ معلومٌ فيصير محل المعقود عليه مجهولًا، وكذلك لو استأجر من الحائط موضع كوة ليدخل عليه الضوء، أو موضعًا من الحائط ليَتدَ فيه وتدًا لم يجز لما قلنا، فإن قيل: أليس أنه لو استأجر دابةً بغير عينها يجوز وإن كان المعقود عليه مجهولًا لجهالة محله؟

فالجواب: إن هذه الجهالة لا تُفضي إلى المنازعة لحاجة الناس إلى سقوط اعتبارها؛ لأن المسافر لو استأجر دابةً بعينها فربما تموت الدابة في الطريق فتبطل الإجارة بموتها، ولا يمكنه المطالبة بدابة أخرى، فيبقى في الطريق بغير حمولة فيتضرر به، فدعت الضرورة إلى الجواز وإسقاط اعتبار هذه الجهالة لحالة الناس، فلا تكون الجهالة مفضيةً إلى المنازعة كجهالة المدة وقدر الماء الذي يُستعمل في الحمام، وقال هشام: سألت محمدًا عن الاطِّلاء بالنُّورة بأن قال: أطليك بدانق ولا يعلم بما يطليه من غلظه ونحافته، قال: هو جائزٌ؛ لأن مقدار البدن معلومٌ بالعادة والتفاوت فيه يسيرٌ لا يُفضي إلى المنازعة ولأن الناس يتعاملون ذلك من غير نكيرٍ فسقط اعتبار هذه الجهالة بتعامل الناس».

مذهب المالكية:

جاء في شرح الخرشي على مختصر خليل (٧/ ٢٣): « (وعُيِّن: متعلمٌ ورضيعٌ، ودارٌ، وحانوتٌ، وبناءٌ على جدار، ومحملٌ) يُريد أن ذلك يلزم تعيينه حال العقد وإلا فسد فأما تعيين المتعلم والرضيع فلاختلاف حال المتعلم بالذكاء والبلادة وحال الرضيع بكثرة الرضاع وقلته، وكذلك يلزم تعيين الدار المكتراة والحانوت ولا يصحُّ أن يكونا مضمونين في الذمة؛ إذ لا بد من ذكر موضعهما وحدودهما ونحو ذلك مما تختلف فيه

الأجرة، وكذلك إذا أكرى جدارًا ليبني عليه بناءً فلا بد من تعيين قدر البناء وصفته وكونه بالطوب أو الحجارة أو غير ذلك، ويلزم أيضًا تعيين المحمل إذا أكراه ليركب فيه ومحل لزوم تعيين ما ذكر من هذه الأمور إن لم تُوصف وإلا اكتفى بالوصف عن التعيين، فقوله: (إن لم تُوصف) راجع للجميع لكن البناء على الجدار لا يمكن فيه إلا الوصف وهو ظاهرٌ وعلى هذا فما قاله اللخمي في الرضيع وِفاقٌ للمذهب وذكر الشارح كلام اللخمي فقال: وقال اللخمي: لو وصفوا سن الرضيع من غير اختبار رضاعه، جاز عقد الإجارة عليه ».

مذهب الشافعية:

جاء في مغني المحتاج (٣/ ٤٥٣- ٤٥٧): « يُشترط في إجارة عين أو ذمة فيما له منافع كدار (كون المنفعة) في كلٍّ منهما (معلومةً) عينًا وصفةً وقدرًا، ولم يقل: وكون المنفعة معلومةً كما قال سابقًا، وكون المؤجر قادرًا على تسليمها لكثرة أبحاث هذا الشرط، فلا يصح إيجار أحد عبديه، ولا إجارة الغائب ولا إجارة مدة غير مقدرة، واستُثني من ذلك دخول الحمام فإنه جائزٌ بالإجماع كما حكاه في المجموع في باب بيع الغرر مع اختلاف حال الداخلين في المكث واستعمال الماء، والأصح أن الذي يأخذه الحمامي أجرة الحمام وما يُسكب به الماء والإزار وحفظ الثياب. أما الماء فغير مضبوط على الداخل، والحمامي أجير مشترك لا يضمن على المذهب.

وقيل: إن الذي يأخذه ثمن الماء وأجرة الحمام وما يُسكب به وحفظ الثياب، وصححه السبكي تبعًا لابن أبي عصرون. ثم إن لم يكن للعين المعينة سوى منفعة واحدة كالبساط للفرش حمل الإطلاق عليها، وإن كان له منافع كالأرض والدابة وجب البيان كما قال: (ثم تارةً تقدر) المنفعة (بزمان) فقط (كدار) أي كإجارة دار وثوب وإناء (سنة) معينةً متصلةً بالعقد فيقول: أجرتك هذه الدار بالسكنى سنةً. فإن قال: على أن تسكنها لم يصح كما في البحر، ولو أجره شهرًا مثلًا، وأطلق صح وجعل ابتداء المدة من حينئذ؛ لأنه المفهوم المتعارف. وإن قال ابن الرفعة: لا بد أن يقول من الآن، ولا تصح إجارة شهر من هذه السنة وبقي فيها أكثر من شهر للإبهام. فإن لم يبق فيها غيره صح، وقوله أجرتك من هذه السنة كل شهرٍ بدرهمٍ أو أجرتك كل شهرٍ منها بدرهمٍ فاسدٌ؛ لأنه لم يعين فيها مدةً.

فإن قال: أجرتك هذه السنة كل شهر بدرهم صح؛ لأنه أضاف الإجارة إلى جميع السنة بخلافه في الصورة السابقة. ولو قال: أجرتك هذا الشهر بدينار وما زاد فبحسابه صح في الشهر الأول. قال في المجموع: وأجمعوا على جواز الإجارة شهرًا مع أنه قد يكون ثلاثين يومًا، وقد يكون تسعةً وعشرين. قال الزركشي: لكن إذا أجره شهرًا معينًا بثلاثين درهمًا كل يوم منه بدرهم فجاء الشهر تسعةً وعشرين بطل، كما لو باع الصُّبرة بمائة درهم كل صاعٍ بدرهمٍ فخرجَت تسعين مثلًا. (وتارةً) تُقدر (بعمل) أي محله من غير مدة (كدابة) معَينة أو موصوفة للركوب (إلى مكة) مثلًا، (وكخياطة ذا الثوب) المعين؛ لأن هذه المنافع معلومة في أنفسها فلم تفتقر إلى تقدير المدة.

تنبيه: قد يُوهِمُ كلامه تعين التقدير بالعمل في ذلك وليس مرادًا، بل يجوز تقديره بالزمن أيضًا فيقَول: أجرني هذه الدابة لأركبها إلى موضع كذا، أو لأركبها شهرًا، أو أجرني عبدك ليحفظ لي هذا الثوب أو يخيط لي شهرًا. وفي البيان وغيره من كتب العراقيين: المنافع ثلاثة أقسامٍ: قسمٌ لا تقدر فيه المنفعة إلا بالمدة كالعقار والرضاع والتطيين والتجصيص؛ لأن منافع العقار وتقدير اللبن إنما ينضبط بالزمان، وسمك التطيين والتجصيص لا ينضبط رقةً وثخانةً. وكما في الاكتحال فإن قدر الدواء لا ينضبط ويختلف بحسب الحاجة وتقدر المداواة بالمدة لا بالبرء والعمل. فإن بَرِئ قبل تمام المدة انفسخت الإجارة في الباقي.

وقسمٌ لا تُقدر فيه المنفعة إلا بالعمل كبيع الثوب والحج وقبض شيء من فلان.

وقسمٌ يجوز فيه الأمران كالدابة والخياطة، هذا في إجارة العين، فلو قال: ألزمت ذمتك الخياطة يومًا أو شهرًا لم يصح؛ لأنه لم يُعين عاملًا يخيط ولا محلًّا للخياطة، بل يشترط أن يبين الثوب وما يُريد به من قميص أو غيره والطول والعرض، وأن يبين الخياطة أهي روميةٌ أو فارسيةٌ؟ إلا أن تطرد عادةً بنوع فيحمل المطلق عليه. قال في الروضة: الرومي بغرزتين والفارسي بغرزة، فلو أعطاه ثوبًا وقال: إن خطته روميًا فلك درهم وإن خطته فارسيًّا فنصفه لم يصح العقد للإبهام، فإن خاطه كيف اتفق كان له أجرة المثل.

تنبيه: تارةً نصبت على المصدر، ومعناها الوقت والحين، والعامل فيه مقدرٌ ويجمع على تارات كساعة وساعات، وفسرها الجوهري بالمرة، (فلو جمعهما)، أي الزمان والعمل (فاستأجره)، أي شخصًا (ليخيطه) أي الثوب (بياض النهار لم يصح في

الأصحَّ) للغرر؛ فقد يتقدم العمل أو يتأخر، كما لو أسلم في قفيز حنطةً بشرط كون وزنه كذا لا يصح لاحتمال أن يزيد أو ينقص، وبهذا اندفع ما قاله السبكي من أنه لو كان الثوب صغيرًا يقطع بفراغه في اليوم فإنه يصح، ومر أنه لو قصد التقدير بالعمل وذكر اليوم: أي شرطه للتعجيل فينبغي أن يصح. والثاني: يصح إذ المدة مذكورةٌ للتعجيل فلا تورث الفساد، وهذا بحث السبكي.

(وفي البناء) أي الاستئجار له على أرضٍ أو غيرها كسقف (يبين الموضع) للجدار، (والطول) وهو الامتداد من إحدى الزاويتين إلى الأخرى، (والعرض) وهو ما بين وجهي الجدار، (والسمك) وهو بفتح السين بخطه: الارتفاع، (و) يبين أيضًا (ما يُبنى به) الجدار من طين ولبن أو آجُرٍّ أو غيره (إن قدر بالعمل) لاختلاف الأغراض به، فإن قدر بالزمان والبناء على الأرض لم يحتج إلى بيان شيء من ذلك. نعم يحتاج إلى بيان ما يُبنى به كما قاله العمراني لاختلاف الغرض، ومحل هذا وما ذكره المصنف إذا لم يكن ما يبنى به حاضرًا، وإلا فمشاهدته تُغني عن تبيينه، ويبين في النساخة عدد الأوراق وأسطر الصفحة وقدر القطع والحواشي، ويجوز التقدير فيها بالمدة.

ويُبين في الرعي المدة وجنس الحيوان ونوعه، ويجوز العقد على قطيعٍ معينٍ وعلى قطيع في الذمة، ولو لم يُبين فيه العدد اكتفى بالعرف كما قاله ابن الصباغ وجرى عليه ابن المقري ويبين في الاستئجار لضرب اللبن إذا قدر بالعمل العدد والقالب - بفتح اللام - طولًا وعرضًا وسمكًا إن لم يكن معروفًا، وإلا فلا حاجة إلى التبيين، وإن قُدر بالزمان لم يحتج إلى ذكر العدد كما صرح به العمراني وغيره ».

مذهب الحنابلة:

جاء في الفروع لابن مفلح (٤/ ٤٢٢): « ومعرفة مركوب كمبيعٍ، وما يركب به، وكيفية سيره، وقدم (فيه) في الترغيب: لا، وفي ذكوريته وأنوثيّته وجهان. وفي الموجز يُعتبر نوعه، وراكبٌ كمبيعٍ، وقيل: برؤية، وقيل: لا يلزم ذكر توابعه العرفية، كزاد وأثاث ونحوه، وله حمل ما نقص عن مَعْلُومه، وقيل: لا بأكل معتاد (الترغيب وغيرهما) ومعرفة حامل خزفٍ أو زجاجٍ ونحوه، في الأصح، وقيل: مطلقًا ويتوجه مثله ما يدير دولابًا ورحًى، واعتبره في التبصرة ومعرفة محمول، واكتفى ابن عقيلٍ والترغيب وغيرهما بذكر وزنه مما شئت، ومعرفة أرضٍ لحرثٍ، ومعرفة الأجرة، فهي في الذمة كثمنٍ، والمعينة كمبيعٍ ».

ثالثًا: حكم إجارة الوقف على الشيوع:

مذهب الحنفية:

جاء في الدر المختار (٣/ ٣٩٩): « لمتولي الوقف (تأجيره) مدةً معلومةً (دون ثلاث سنين)، لأن الزائد يُؤدي إلى اشتباه الوقف بالملك فإن أجَّر المتولي ثلاث سنين فأزيد كان ذلك محظورًا وتبطل ولايته، ولا تصح الإجارة سواءٌ كان المؤجر صاحب المنافع أم المتولي، إلا أن يكون الوقف مستفيضًا مشهورًا لا يخشى لبسه بالملك، أو كان المتولي أو نائبه يأخذ الأجرة كل سنة مُقاسمةً من الغلة باسم الوقف فلا بأس بتأجيرها ثلاث سنين فأزيد وكذا إذا كان في تأجيرها كذلك مصلحةٌ كزيادة أجرة أو ترميم ما فسد من الرَّقَبَة أو زيادة إصلاحٍ لها فتصح الإجارة ثلاث سنين فأزيد مع عدم خشية حصول اللبس بالملك، وكذا إذا كان عازمًا حال العقد على تجديد الإشهاد على الإجارة في كل ثلاث سنين فتصح الإجارة لا لو جدد الإشهاد من دون عزمٍ عند العقد لم تصح؛ لأنها قد انطوت على الفساد لطول المدة.

(فرعٌ) وإذا كان في الأرض الموقوفة أشجارٌ كالنخل والأعناب ونحوهما فإنه لا يصح استئجارها؛ لأنه يؤدي إلى استئجار الشجر للثمر وقد تقدم في الإجارة وإنما يستقيم إجارتها حيث هي مَزْرَعةٌ وأجَّرها المتولِّي صح ذلك ».

مذهب المالكية:

جاء في شرح الخرشي على مختصر خليل (٧/ ٣٢): « (وبموت مستحق وقف أجَّر ومات قبل تقضيها على الأصح) يعني أن الشخص إذا وقف شيئًا على أولاده طبقةً بعد طبقة أو بطنًا بعد بطن أو على زيد وبعده على عمرو فأجرت الطبقة الأولى أو البطن الأول أو أجر زيدٌ ثم مات المؤجر، وانتقل الحق لمن بعده. فإن الإجارة تنفسخ ولمن انتقل إليه الإجارة وظاهره ولو كانت المدة الباقية يسيرةً؛ لأنه حقٌّ للغير وقوله: « وبموت ... إلخ » ولو كان المستحق ناظرًا كما في الحطاب ولا يُخالف كلام « تت » من أنها لا تنفسخ بموت الناظر؛ لأن كلامه في ناظر غير مستحقٍّ وقوله وقف، وأما المعمر فلا يُؤجر إلا ما قرب، وأما المخدم فيؤجر ما شاء إلى أن ينقضي أمد الخدمة ».

مذهب الشافعية:

جاء في مغني المحتاج (٣/ ٥٣٨، ٥٣٩): « (والأصح أنه إذا وقف بشرط أن

لا يُؤجَّر) أصلًا أو أن لا يُؤجر أكثر من سنة صح الوقف، و (اتبع شرطه) كسائر الشروط المتضمنة للمصلحة. والثاني: لا يُتبع شرطه؛ لأنه حجرٌ على المستحق في المنفعة.

تنبيه: يُستثنى من إطلاق المصنف حال الضرورة كما لو شرط أن لا تؤجر الدار أكثر من سنةٍ ثم انهدمت، وليس لها جهة عمارة إلا بإجارة سنين، فإن ابن الصلاح أفتى بالجواز في عقود مستأنفة وإن شرط الواقف أن لا يستأنف؛ لأن المنع في هذه الحالة يُفضي إلى تعطيله، وهو مخالف لمصلحة الوقف، ووافقه السبكي والأذرعي إلا في اعتبار التقييد بعقود مستأنفة، فرداه عليه وقالا: ينبغي الجواز في عقد واحد، والذي ينبغي، كما قال شيخنا ما أفتى به ابن الصلاح؛ لأن الضرورة تتقدر بقدرها، ولو شرط الواقف أن لا يؤجر أكثر من ثلاث سنين فأجره الناظر ست سنين، فإن كان في عقد واحد لم يصح في شيء منها ولا يخرج على تفريق الصفقة كما مرت الإشارة إليه في فصلها، وإذا أجَّر ثلاث سنين ثم الثلاث الأخر قبل انقضاء الأولى: لم يصح العقد الثاني كما أفتى به ابن الصلاح، وإن فرعنا على الأصح أن إجارة المدة المستقبلة من المستأجر صحيحة اتباعًا لشرط الواقف، فإن المدتين المتصلتين كالمدة الواحدة؛ وإنما أبطلناه في الثاني دون الأول لانفراده، ولو شرط في وقفه أن لا يُؤجر من متجره ونحو ذلك مما يُكتب في كتب الأوقاف اتبع شرطه، قاله الأذرعي، قال: ولم أره نصًّا. اهـ.

وهو ظاهرٌ، والظاهر كما في المطلب أن للموقوف عليه الإعارة (و) الأصحُّ (أنه إذا شرط) ابتداءً (في وقف المسجد) بأن وقف شخصٌ مكانًا مسجدًا وشرط فيه (اختصاصه بطائفة كالشافعية اختص) بهم؛ أي: اتُّبع شرطه، كما في المحرر كالروضة وأصلها، فلا يُصلي ولا يعتكف فيه غيرهم (كالمدرسة والرباط) إذا شرط في وقفهما اختصاصهما بطائفة اخْتُصَّا بهم جزمًا. والثاني: لا يختص المسجد بهم؛ لأن جعل البقعة مسجدًا كالتحرير فلا معنى لاختصاصه بجماعة، ولو خص المقبرة بطائفة اختصت بهم عند الأكثرين كما قاله الإمام ».

مذهب الحنابلة:

جاء في الإنصاف (٦/ ٣٦ – ٣٨): (ويجوز إجارة الوقف. فإن مات المؤجر فانتقل إلى من بعده: لم تنفسخ الإجارة في أحد الوجهين) . وأطلقهما في الهداية، والمُذهب، والمُستوعب، والخُلاصة، والهادي، والمُغني، والكافي، والتلخيص، والبُلغة، والشرح، وشرح ابن مُنَجَّا، والفائق، والزركشي، وتجريد العناية.

أحدهما: لا تنفسخ بموت المؤجر. وهو المذهب على ما اصطلحناه في الخطبة كما لو عزل الولي، وناظر الوقف، وكملكه المطلق. قاله المصنف وغيره. صححه في التصحيح، والنظم. وجزم به في الوجيز. وقدمه في الفروع، والرعاية الكبرى، وشرح ابن رزينٍ. قال القاضي في المجرد: هذا قياس المذهب.

والوجه الثاني: تنفسخ. جزم به القاضي في خلافه، وأبو الحسين أيضًا وحكياه عن أبي إسحاق بن شاقلا. واختاره ابن عقيل، وابن عبدوس في تذكرته والشيخ تقي الدين وغيرهم. قال الشيخ تقي الدين رحمه اللَّه: هذا أصح الوجهين. قال القاضي: هذا ظاهر الإمام أحمد رحمه اللَّه في رواية صالح. قال ابن رجب في قواعده: وهو المذهب الصحيح؛ لأن الطبقة الثانية تستحق العين بمنافعها تلقيًا عن الواقف بانقراض الطبقة الأولى. وقدمه في الرعاية الصغرى، والحاوي الصغير. قلت: وهو الصواب. وهو المذهب. قال الناظم: ولو قيل: إن يؤجره ذو نظر من المُحَبِّسِ لم يُفسخ فقط لم أُبعِدِ وقيل: تبطل الإجارة. وهو تخريجٌ للمصنف في المغني من تفريق الصفقة.

قال في القاعدة السادسة والثلاثين: لكن الأجرة إن كانت مقسطةً على أشهر مدة الإجارة أو أعوامها، فهي صفقاتٌ متعددةٌ على أصح الوجهين. فلا تبطل جميعها ببطلان بعضها. وإن لم تكن مقسطةً فهي صفقةٌ واحدةٌ، فيطرد فيها الخلاف المذكور. انتهى. وقال في الفائق، قلت: وتخرج الصحة بعد الموت موقوفةً، لا لازمةً، وهو المختار. انتهى.

تنبيهات:

أحدها: قال في الفروع: ويتوجه مثله فيما إذا أجره ثم وقفه.

الثاني: قال العلامة ابن رجب في قواعده: اعلم أن في ثبوت الوجه الأول نظرًا؛ لأن القاضي إنما فرضه فيما إذا أَجَّر الموقوف عليه، لكون النظر له مشروطًا وهذا محل تردد. أعني: إذا أجر بمقتضى النظر المشروط له، هل يلحق بالناظر العام، فلا ينفسخ بموته أم لا؟ فإن من أصحابنا المتأخرين من ألحقه بالناظر العام.

الثالث: محل الخلاف المتقدم: إذا كان المؤجِّر هو الموقوف عليه بأصل الاستحقاق. فأما إن كان المؤجر هو الناظر العام، ومن شرط له، وكان أجنبيًّا: لم تنفسخ الإجارة بموته. قولًا واحدًا. قاله المصنف، والشارح، والشيخ تقي الدين، والشيخ زين الدين ابن رجب وغيرهم. وقال ابن رجبٍ: أما إذا شرطه للموقوف عليه، أو أتى بلفظ يدل

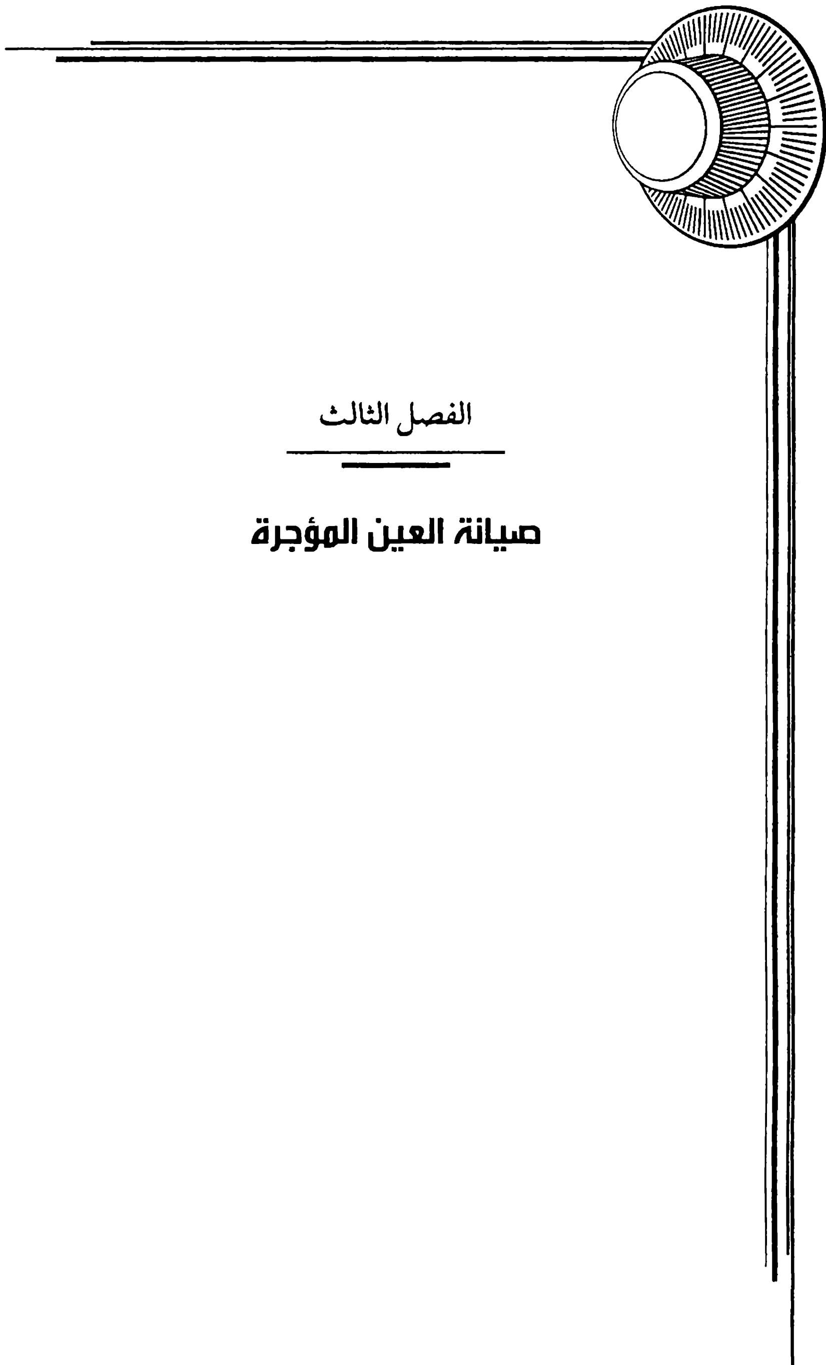
على ذلك، فأفتى بعض المتأخرين بإلحاقه بالحاكم ونحوه، وإنه لا ينفسخ. قولًا واحدًا. وأدخله ابن حمدان في الخلاف. قال الشيخ تقي الدين رحمه الله: وهو الأشبه.

الرابع: محل الخلاف أيضًا عند ابن حمدان في رعايتيه وغيره: إذا أجره مدةً يعيش فيها غالبًا. فأما إن أجره مدةً لا يعيش فيها غالبًا: فإنها تنفسخ قولًا واحدًا، وما هو ببعيد. فعلى الوجه الأول، من أصل المسألة: يستحق البطن الثاني حصته من الأجرة من تركة المؤجر إن كان قبضها، وإن لم يمكن قبضها فعلى المستأجر. وعلى الوجه الثاني: يرجع المستأجر على ورثة المؤجر القابض. وقال الشيخ تقي الدين رحمه الله: إن كان قبضها المؤجر رجع بذلك في تركته، فإن لم يكن تركةٌ فأفتى بعض أصحابنا بأنه إذا كان الموقوف عليه هو الناظر فمات فللبطن الثاني فسخ الإجارة، والرجوع بالأجرة على من هو في يده.

وقال أيضًا: والذي يتوجه أولًا: أنه لا يجوز سلف الأجرة للموقوف عليه؛ لأنه لا يستحق المنفعة المستقبلة ولا الأجرة عليها. فالتسليف لهم قبض ما لا يستحقونه، بخلاف المالك. وعلى هذا: فللبطن الثاني أن يطالبوا بالأجرة المستأجر؛ لأنه لم يكن له التسليف، ولهم أن يطالبوا الناظر. انتهى.

فائدةٌ: قال ابن رجب بعد ذكر هذه المسألة: وهكذا حكم المقطع إذا أجر إقطاعه ثم انتقلت عنه إلى غيره بإقطاعٍ آخر».

❊ ❊ ❊



الفصل الثالث

صيانة العين المؤجرة

١ - حكم تحميل المستأجر نفقات صيانة الباخرة أثناء تأجيرها

المسألة:

على من تلتزم صيانة الباخرة في حالة التأجير؟ وهل يجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على أن يتحمل المستأجر نفقات الصيانة؟

وهل يجوز وعد المالك للمستأجر بهبة الباخرة مشروطة على سداده للأجرة كاملة؟

وهل يجوز إصدار إيجاب محدد بوقت لبيع الباخرة بسعر معين؟

الرأي الشرعي:

يلتزم المالك بالصيانة المتعلقة بالعين المأجورة، والتي يتوقف عليها بقاء العين وأصل الانتفاع بها عرفًا، إذا لم يكن هناك نص بخلافه.

ويجوز أن يتم الاتفاق بين المالك، والمستأجر على أن يتحمل المستأجر نفقات الصيانة الأخرى - غير اللازمة لبقاء العين ولأصل المنفعة - إذا كانت منضبطة أي معروفة مبدئيًّا بحسب العرف الذي يجعل جهالتها غير مفضية للنـزاع. وهذا في طريقة إيجار البواخر خالية من عناصر التشغيل.

أما في حالة إيجارها مأهولة بعناصر التشغيل (الربان ونحوه...) فيجوز أن يتحمل المستأجر مقابل هؤلاء؛ لأنه بمثابة استئجارها خالية. أما نفقات الصيانة فهي بحسب النوعين المشار إليهما سابقًا، فما كان متعلقًا بالعين لأصل الانتفاع فهو على المالك وما عداه يمكن أن يتحمله المستأجر. ويجوز تحميل التأمين للمستأجر إذا كان مبلغه معلومًا؛ لأنه يعتبر جزءًا من الأجرة.

يجوز في الإيجار وعد المالك للمستأجر بهبة العين المأجورة عند انتهاء مدة الإجارة،

وهي هبة معلقة على سداده الأجرة كاملة (وعلى ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي الدورة الثالثة) .

يجوز إصدار إيجاب محدد بوقت لبيع شيء بسعر معين. ويعتبر الموجب ملزمًا بهذا الإيجاب طيلة مدته. وللطرف الآخر القبول أو عدمه خلال المدة (وهذا المبدأ معتبر لدى فقهاء المالكية) .

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٤١) .

***

٢- صيانة العين المؤجرة التي لا يتم الانتفاع إلا بها يتحملها المؤجر

المسألة:

هذا السؤال يتعلق بعقود الصيانة على الأصول المؤجرة والسؤال هو: هل يجوز أن يقوم وكيلي (شركة في الخارج) نيابةً عن البيت بتأجير الأصول، والمعدات المملوكة للبيت، وفي نفس الوقت تطلب وتشترط على المستأجر، أو المستفيد توقيع عقد صيانة لتلك المعدات، مع إحدى الشركات المختصة في الصيانة، وذلك على حسابه ونفقته؟

الرأي الشرعي:

ترى الهيئة الشرعية أن الصيانة ليست واحدة، وتختلف أحكامها الشرعية باختلاف أنواعها، والقائم بها، وأظهر أنواعها ما يلي:

- الصيانة التي لا يتم الانتفاع إلا بها فلا يتحملها المستأجر.

- أما الصيانة العادية الدورية التي لا يترتب على عدم القيام بها نقص في الانتفاع فإنه يجوز للمستأجر أن يقوم بها.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٣٢).

***

٣- بعض القوانين لا تلزم المؤجِّر بالصيانة الضرورية

المسألة:

سبق للهيئة الموقرة أن أفتت أن المؤجر ملزم بالصيانة التي لا يتم الانتفاع بالعين المؤجرة إلا بها، ولكن إذا كان القانون في بلد المؤجر يلزم المستأجر بجميع أنواع الصيانة فما الحكم؟

الرأي الشرعي:

ترى الهيئة التمسك بفتواها السابقة؛ لأنه لا إلزام إلا بالشرع.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٣٦).

❊ ❊ ❊

٤- مسئولية الصيانة في إجارة المعدات

المسألة:

على من تقع مسئولية الصيانة في إجارة المعدات؟

الرأي الشرعي:

عرضت البحوث التي أعدت بشأن ما يلزم المؤجر، وما يلزم المستأجر من أعمال الصيانة في إجارة المعدات والأجهزة، وما يجوز للمؤجر اشتراطه على المستأجر من أعمال الصيانة التي تلزمه، وجواز شرط قيام المستأجر بالتأمين الإسلامي على المعدات المؤجرة على حسابه، ثم رأت اللجنة تأجيله لمزيد من الدراسة وأوصت بعرضه على ندوة قادمة.

المصدر: دلة البركة - فتاوى ندوات البركة - فتاوى ندوة البركة الخامسة للاقتصاد الإسلامي- القاهرة. (١٤- ١٦ ربيع الأول ١٤٠٩هـ، ٢٥- ٢٧ أكتوبر ١٩٨٨م) مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - جدة - السعودية - الفتوى رقم (٥/ ٢).

❊ ❊ ❊

٥- الصيانة الأساسية للعين المؤجرة تقع على عاتق المالك

المسألة:

على من تقع الصيانة الأساسية للعين المؤجرة؟

الرأي الشرعي:

الصيانة الأساسية (الجوهرية والطارئة) التي يتوقف عليها أداء العين المنفعة المقصودة من الإيجار هي على المالك.

أما الصيانة العادية، والدورية فهي على المستأجر؛ لأنها منضبطة، والغالب أنها من استعماله.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية- فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م) (هـ . ت . أ) هيئة التوفيق والأمين (٣/ ٩٣)، فتوى رقم (٣/ ٩٣).

❊❊❊

٦- حكم اشتراط المؤجر على المستأجر صيانة العين

المسألة:

هل يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر صيانة العين؟

الرأي الشرعي:

أولًا: لا يلزم المؤجر بشيء من الإصلاحات الإنشائية أو التحسينية إلا بشرط في العقد.

ثانيًا: يلزم المؤجر القيام بالإصلاحات الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع، إذا حدث الخلل بعد التعاقد، أو كان موجودًا عند التعاقد ولم يطَّلع عليه المستأجر، أما إذا كان موجودًا واطلع عليه المستأجر فلا يلزم المؤجر القيام بإصلاحه إلا بشرط في العقد، فإذا قام المؤجر بالإصلاحات التي تلزمه بمقتضى البند السابق لم يكن للمستأجر حق فسخ العقد، أما إذا لم يقم بها فلا يجبر عليها، بل يكون للمستأجر حق فسخ العقد.

ثالثًا: الأصل أنه لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر صيانة العين مما قد يحصل بها من الخلل، فإن وقع العقد بهذا الشرط فسد؛ للجهالة.

ويستثنى من ذلك الحالات التالية:

أ- الصيانة التشغيلية وهي ما يستلزمه استعمال العين المستأجرة لاستمرارية استخدامها (كالزيوت المطلوبة للآلات والمعدات).

ب- الصيانة الدورية، وهي ما يتطلبه استمرار قدرة العين على تقديم المنفعة.

جـ- الصيانة المعلومة، بالوصف والمقدار في العقد، أو العرف سواء كانت الصيانة مجرد عمل أو مع استخدام مواد أو قطع غيار معلومة؛ لأن ما كان من هذا القبيل فإنه بمثابة أجرة مأخوذة في الاعتبار.

رابعًا: إن أذن المؤجر للمستأجر في العقد أو بعده بأن يقوم بإصلاحات معينة في العين، فله أن يفعل ذلك ثم يكون له أن يرجع على المؤجر بما أنفقه على العين، ما لم يكن المؤجر قد اشترط ألا رجوع عليه، أما إن قام المستأجر بعمل صيانة للعين المستأجرة بدون إذن المؤجر فليس له أن يرجع عليه بشيء بل يكون متبرعًا.

المصدر: دلة البركة - فتاوى ندوات البركة - فتاوى البركة الثالثة للاقتصاد الإسلامي - إستانبول (٨ -١٠ محرم ١٤٠٦هـ - ٢٣- ٢٥ سبتمبر ١٩٨٥م) مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - جدة - السعودية - فتوى رقم (٥).

* * *

٧- تطبيقات الإجارة والجعالة على عقود الصيانة[1]

المسألة:

ما هي تطبيقات الإجارة والجعالة على عقود الصيانة؟

الرأي الشرعي:

عقد الصيانة عقد مستحدث مشروع تنطبق عليه الأحكام العامة للعقود، ولا يخالف نصًا أو قاعدة شرعية عامة، وهو في تكييفه الفقهي أقرب ما يكون إلى عقد الجعالة؛ حيث إن معظم صور الصيانة، لا يمكن فيها تحديد مقدار تحديد العمل بشكل دقيق.

وبعد تحديد جنس العمل ونوعه ومحل العمل والمقابل والزمن وما فيه من جهالة أو غرر، فهو من اليسير المغتفر الذي لا يؤدي إلى النـزاع بالرجوع إلى المتعارف عليه في كل مجال، وهذا بالنسبة لعقد الصيانة بدون الالتزام بقطع الغيار.

أما إذا كان العقد شاملًا لقطع الغيار فيختلف الحكم بين الحالتين التاليتين:

الحالة الأولى: أن يلتزم مالك العين صيانتها بتقديم قطع الغيار من عنده عينًا، أو يلتزم

---

(١) من فتاوى الندوة الفقهية الرابعة لبيت التمويل الكويتي، الفتوى رقم (٦)، (ص ٤٧٢، ٤٧٣).

بدفع ثمنها المحدد ممن يقدمها، وهذه الصورة جائزةٌ شرعًا؛ لأنها إما جعالة، أو جعالة رافقها بيع.

الحالة الثانية: أن تلتزم الجهة المتعهدة بالصيانة بتقديم قطع الغيار مع العمل، فهناك صورتان:

الصورة الأولى: أن تكون الصيانة دوريةً، وقطع الغيار معلومةً، بالرجوع إلى العرف من حيث تحديد عددها وصفاتها وعمرها الافتراضي ووقت تبديلها فهذه صورة الجعالة جائزة أيضًا.

ويمكن التعاقد على العمل بعقد واحد، حيث تغتفر الجهالة اليسيرة التي قد تدفع.

الصورة الثانية: أن قطع الغيار غير قابلة للتحديد عند التعاقد بالرجوع للعرف أو مراعاة الطبيعة التقنية للمعدات، ويقع التفاوت الكبير في تكلفتها، ففي هذه الصورة لا يجوز التعاقد على التزام الجهة المتعهدة بالصيانة للقيام بالعمل وتقديم قطع الغيار، وذلك للجهالة الكبيرة المؤدية للنزاع.

التوصيات:

١ - التوصية بإنشاء شركات تأمين إسلامية بالتعاون بين المؤسسات المالية الإسلامية ولا سيما بيت التمويل الكويتي؛ نظرًا لحاجة السوق، والاهتمام الذي يوليه المسؤولون في بيت التمويل الكويتي لهذا الموضوع، وذلك على أساس التأمين التعاوني (التكافل)، طبقًا لأحكام الشريعة الإسلامية.

٢- التوصية بتشكيل لجنة تضم شرعيين وفنيين لصيانة الصور المتعددة للتأمين - ولا سيما التأمين على الحياة - بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

٣- بذل المزيد من الجهد في مجال تدريب الطاقات الفنية العامة في المصارف الإسلامية ولا سيما بالنسبة للجوانب الشرعية؛ وذلك عن طريق إقامة مراكز للتدريب كافية والاستفادة مما هو قائم، والاستمرار في عقد الدورات التدريبية.

٤- توصي الندوة المصارف الإسلامية - بالتعاون مع الجهات التي تتمكن مع الاستثمار المتوسط والطويل الأجل - بتأسيس مصارف تنموية، تعود استثماراتها بالنفع في تنمية المجتمعات.

٥- يوصي المشاركون المؤسسات المالية الإسلامية بالإكثار من عمليات المضاربة وفق الضوابط الشرعية لتمكين ذوي الخبرة من التوسع في الاستثمار، وللدور الذي تؤديه المضاربة في تنمية اقتصاد المجتمع، والقضاء على البطالة.

٦- تنظيم الرقابة الشرعية لعمال المصارف من خلال جهاز داخلي للتدقيق الشرعي، يكون من مهامه متابعة تنفيذ فتاوى وقرارات وتوصية هيئة الرقابة الشرعية للمصرف.

٧- توصية الدول والهيئات العالمية ببذل جهودهم لإطلاق سراح الأسرى الكويتيين وغيرهم المحتجزين في العراق.

المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي - مجمع الفقه الإسلامي - قرار مجمع الفقه الإسلامي - جدة - الدورة السادسة - القرار رقم (٣).

* * *

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الثالث

(صيانة العين المؤجرة)

مذهب الحنفية:

جاء في بدائع الصنائع (٤/ ٢٠٨، ٢٠٩): « وتطيين الدار، وإصلاح ميزابها، وما وَهَى من بنائها على رب الدار دون المستأجر؛ لأن الدار ملكه وإصلاح الملك على المالك، لكن لا يجبر على ذلك؛ لأن المالك لا يجبر على إصلاح ملكه، وللمستأجر أن يخرج إن لم يعمل المؤاجر ذلك؛ لأنه عيب بالمعقود عليه، والمالك لا يجبر على إزالة العيب عن ملكه، لكن للمستأجر أن لا يرضى بالعيب حتى لو كان استأجر وهي كذلك ورآها فلا خيار له؛ لأنه رضي بالمبيع المعيب، وإصلاح دلو الماء والبالوعة والمخرج على رب الدار ولا يُجبر على ذلك وإن كان امتلأ من فعل المستأجر لما قلنا، وقالوا في المستأجر: إذا انقضت مدة الإجارة وفي الدار ترابٌ من كنسه فعليه أن يرفعه؛ لأنه حدث بفعله فصار كتراب وضعه فيها، وإن امتلأ خلاها ومجراها من فعله فالقياس أن يكون عليه نقله؛ لأنه حدث بفعله فيلزمه نقله، كالكناسة، والرماد، إلا أنهم استحسنوا وجعلوا نقل ذلك على صاحب الدار للعرف والعادة؛ إذ العادة بين الناس أن ما كان مغيبًا في الأرض فنقله على صاحب الدار، فحملوا ذلك على العادة فإن أصلح المستأجر شيئًا من ذلك لم يُحتسب له بما أنفق؛ لأنه أصلح ملك غيره بغير أمره ولا ولاية عليه، فكان متبرعًا ».

مذهب المالكية:

جاء في شرح الخرشي على مختصر خليل (٧/ ٥٢): « (ولم يجبر آجر على إصلاحٍ مطلقًا) يعني أن مالك الرقبة لا يُجبر على إصلاحها سواءٌ كان الذي يحتاج إلى الإصلاح يضر بالساكن أم لا، وسواءٌ كان يمكن معه السُّكنى أم لا، وسواءٌ حدث بعد عقد الكراء أم لا ويُخير المكتري بين أن يسكن بجميع الأجرة أو يخرج، فإن أنفق

المكتري من عنده شيئًا في إصلاح العين المكتراة، فإنه يُحمل على التبرع وأخذ بعضٌ من مسألة المؤلف هذه أنه لا يُجبر من له خربةٌ بجوار شخص يحصل منها ضررٌ، كسارق ونحوه على عمارتها ولا بيعها ولا ضمان عليه إن جاء اللص منها إلى الجيران وعلى ذوي العمران حفْظُ متاعهم في كل وقت كما قاله الشيخ أحمد بن عبد الحق والشيخ سالمٌ وكلام المؤلف شامل للوقف، فلا يُجبر الناظر على العمارة لأجل المستأجر وإن جُبر لحق الوقف.

(بخلاف ساكن أصلح له بقية المدة قبل خروجه) يعني أن ربَّ الدار إذا أصلح ما انهدم من الدار قبل خروج المكتري منها فإنه لا خيار له حينئذ، بل يجبر على السكنى بقية المدة ويلزمه جميع الكراء فإن أصلح ذلك بعد خروجه منها لم يكن له أن يجبره على عوده إليها بقية المدة فقوله: « أصلح » صفةٌ لساكن أي: تم الإصلاح قبل تمام المدة وقبل خروجه جميعًا و « له » نائب الفاعل و « بقية » ظرف لأصلح و « قبل خروجه » ظرفٌ أيضًا ».

مذهب الشافعية:

جاء في مغني المحتاج (٣/ ٤٦٨-٤٧٣): « (يجب) عليه (تسليم مفتاح الدار إلى المكتري) إذا سلمها إليه لتوقف الانتفاع عليه، فإن لم يُسلمه فللمكتري الخيار، ولا يأثم المُكري بالمنع من التسليم لما سيأتي، وتنفسخ الإجارة في مدة المنع كما قاله القاضي، وإذا تسلمه المكتري فهو في يده أمانةٌ فلا يضمنه بلا تفريط، وإذا ضاع منه بلا تفريطٍ ولم يبدله المكري له ثبت له الفسخ، ولا يُجبر المكري على الإبدال، هذا في مفتاحَ غلق مثبت.

أما القفل المنقول ومفتاحه فلا يستحقه المكتري وإن أُعتيد، ولا يثبت له بمنعه منهما خيارٌ؛ لأن الأصل عدم دخول المنقول في العقد الواقع على العقار، والمفتاح تابعٌ للغلق، (و) ليس على المستأجر (عمارتها)، بل هي (على المؤجِّر) سواءٌ أقارن الخلل العقد كدار لا باب لها أم عرض لها دوامًا؟ وسواءٌ أكان لا يحتاج لعينٍ زائدةٍ كإقامة مائل أم يحتاج: كبناء وتطيين؟ وليس المراد بكونها على المؤجر أنه يجبر على عمارتها بدليل قوله: (فإن بادر وأصلحها) بالعمارة فذاك، (وإلا فللمكتري الخيار) إن نقصت المنفعة لتضرره، فإذا وكف البيت: أي قطر سقفه في المطر لترك التطيين، ثبت

الخيار في تلك الحالة، فإذا انقطع زال الخيار، إلا إذا حصل بسببه نقص وهذا في الخلل الحادث. أما المقارن للعقد إذا علم به فلا خيار كما جزم به في أصل الروضة، وإن نظر فيه بعضهم.

تنبيهٌ: محل عدم وجوب العمارة في المطلق. أما الوقف فيجب على الناظر عمارته؛ حيث كان فيه ريعٌ كما أوضحوه في كتاب الوقف، وفي معناه المتصرف بالاحتياط كولي المحجور عليه بحيث لو لم يُعمر فسخ المستأجر الإجارة وتضرر المحجور عليه، ولا يلزم المؤجر أن يدفع عن العين المؤجرة الحريق والنهب وغيرهما، وإنما عليه تسليم العين ورد الأجرة إن تعذر الاستيفاء، وإذا سقطت الدار على متاع المستأجر لم يلزم المؤجر ضمانه ولا أجرة تخليصه، كما أفتى به الغزالي، ولو غصبت العين المؤجرة وقدر المالك على انتزاعها ، لزمه كما بحثه في الروضة هنا، ولكن اعترض بأن ما بحثه هنا يُخالف ما قاله آخر الباب من أنه لا يلزمه أن يدفع عنها الحريق والنهب وغيرهما كما مَرَّ.

وأجيب بأن ما هناك فيما بعد التسليم أو فيما لا يقدر على انتزاعه إلا بكلفة، وما هنا بخلافه فلزمه ذلك لكونه من تمام التسليم أو لعدم الكلفة، وهذا هو المعتمد، وإن قال بعض المتأخرين: والأوجه عدم اللزوم في الحالين، (وكسح) أي رفع (الثلج عن السطح) في دوام الإجارة (على المؤجر)؛ لأنه كعمارة الدار، فإن تركه وحدث به عيبٌ ثبت للمكتري الخيار، ومحله كما قال ابن الرفعة في دار لا ينتفع ساكنها بسطحها كما لو كانت جملوناتٌ، وإلا فيظهر أنه كالعرصة، (وتنظيفُ عرصة الدار) وهي بقعةٌ بين الأبنية ليس فيها بناءٌ كما مَرَّ في باب الألفاظ المطلقة، وجمعها عرَاصٌ وعرصات (عن ثلج وكناسة على المكتري)، إن حصلا في دوام المدة.

أما الكناسة، وهي ما يحصل من القشور ونحوه فلحصولها بفعله بخلاف التراب الذي يجتمع لهبوب الريح فإنه لا يلزم المستأجر. وأما الثلج؛ فلأنه يتوقف عليه كمال الانتفاع لا أصله، وهو مما يتسامح بنقله عُرفًا.

نعم إن انقضت المدة أجبر على نقل الكناسة، دون الثلج، قاله في المطلب، ولو كان التراب أو الرماد أو الثلج الخفيف موجودًا عند العقد فالذي يظهر كما قاله ابن الرفعة أن إزالته على المؤجر؛ إذ يحصل به التسليم التام، ونقل رماد الحمام وغيره في الانتهاء

من وظيفة المستأجر في أحد وجهين، يظهر ترجيحه تبعًا لابن الرفعة، وتفريغ البالوعة ومُنتقع الحمام والحَشِّ على المكتري في الدوام ما لم تنقضِ المدة، وعلى المالك في الابتداء والانتهاء.

وفارق حكم الانتهاء هنا حكمه فيما قبله: بأن الحادث هنا مع انقضاء المدة ضروريٌّ بخلافه ثَمَّ، ويجب على المؤجِّر تسليم بئر الحش والبالوعة وهما فارغان، وليس المراد بكون ما ذكر على المؤجر أو المستأجر إجباره عليه، بل إنه من وظيفته كما عبر به في بعض الصور، حتى إذا ترك المؤجر ما عليه ثبت للمستأجر الخيار، أو المستأجر ما عليه وتعذر الانتفاع لا خيار له، ويُمنع مستأجر دار للسكنى من طرح الرماد والتراب في أصل حائط الدار، ومن ربط الدابة فيها إلا أن اعتيد ربطها فيها، فإنه لا يُمنع كما قاله الأذرعيُّ.

(وإن أجر دابةً لركوب) إجارة عين أو ذمة وأطلق (فعلى المؤجر إكافٌ) وقد مَرَّ ضبطه في خيار العيب، والأولى أن يُفسر هنا بغير البرذعة لقوله: وبرذعةٌ بفتح الباء وذال معجمة. وحكي إهمالها. وفسرها الجوهري بالحلس الذي يُلقى تحت الرحل، ومن يفسر الإكاف بالبرذعة كصاحب الفصيح يشكل عليه عطف المصنف البرذعة عليه إلا أن يحمل على عطف التفسير، (وحزام) بكسر الحاء بخطِّه: ما يُشد به الإكاف (وثفرٌ) بمثلثة وفاء مفتوحة بخطِّه: ما يجعل تحت ذنب الدابة، سُمِّي بذلك لمجاورته ثفر الدابة بسكون الفاء وهو حياؤها، (وبُرةٌ) بضم الموحدة وتخفيف الراء: حلقةٌ تجعل في أنف البعير، (وخطام) بكسر الخاء المعجمة: خيطٌ يشد في البُرة ثم يشد في طرف المقود بكسر الميم؛ لأن التمكين واجبٌ عليه، ولا يحصل بدون ذلك، والعرف مطردٌ به.

تنبيهٌ: إنما تجب هذه الأمور عند إطلاق العقد في إجارة الذمة للركوب، وإن شرط ما ذكر على المؤجر أو المستأجر أو شرط عدم ذلك كأجرتك هذه الدابة عُريًا بلا حزام ولا إكاف ولا غيرهما اتبع الشرط، (وعلى المكتري محملٌ ومظلةٌ) يُظلل بها على المحمل، ومرَّ ضبطها في باب الصلح، (وَوِطَاءٌ وغطاءٌ) بكسر أولهما ممدودين.

والأول: ما يُفرش في المحمل، والثاني: ما يُغطى به، (وتوابعها) كالحبل الذي يشد به المحمل على البعير، أو أحد المحملين على الآخر وهما على البعير أو الأرض؛ لأن هذه الأمور تُراد لكمال الانتفاع؛ وذلك غير مستحقٍّ بالإجارة، (والأصح) وفي المحرر الأشبه (في السرج) للفرس المؤجر (اتباع العرف) في موضع الإجارة قطعًا للنزاع.

والثاني: على المؤجر كالإكاف، (وظرف المحمول على المؤجر في إجارة) الدابة للحمل إجارة (الذمة)؛ لأنه التزم النقل فَلْيُهَيِّئ أسبابه، والعادة مؤيدةٌ له، (وعلى المكتري في إجارة العين)؛ لأنه ليس عليه إلا تسليم الدابة بالإكاف ونحوه كما سيأتي.

(وعلى المؤجر في إجارة الذمة الخروج مع الدابة) بنفسه أو نائبه (لتعهدها) وصونها، (و) عليه أيضًا (إعانة الراكب في ركوبه) الدابة (ونزوله) عنها (بحسب الحاجة)، وتُراعى العادة في كيفية الإعانة فيُنيخ البعير لامرأة وضعيف بمرض أو هرمٍ أو سمن مفرط ونحوها، ويُقرب الحمار والبغل من مكان مرتفعٍ ليسهل عليه الركوب؛ لأنه التزم النقل والتبليغ ولا يتم إلا بهذه الأمور، ولا يلزمه إناخة البعير لقويٍّ كما قاله الماوردي، فإن كان على البعير ما يتعلق به لركوبه، تعلق به وركب، وإلَّا شبك الجَمَّال بين أصابعه ليرقى عليها ويركب، والاعتبار في القوة والضعف بحالة الركوب لا بحالة العقد، وعليه أيضًا الوقوف لينـزل الراكب لقضاء الحاجة والطهارة وصلاة الفرض، وانتظار فراغه منها، ولا يلزمه المبالغة في التخفيف ولا القصر ولا الجمع، وليس له التطويل ولو كان عادته ذلك، فإن طول قال الماوردي: فللمؤجر الفسخ، وليس له أيضًا النـزول لما يتأتى فعله على الدابة كأكلٍ وشربٍ ونافلةٍ، وله النوم على الراحلة في وقت العادة دون غيرها؛ لأن النائم يثقل، وفي لزوم الرجل القوي النزول المعتاد للإراحة، وفي العقبات وجهان: قال المصنف: ينبغي أن يكون الأصح وجوبه في العقبة فقط، ولا يجب النزول على المرأة والمريض والشيخ العاجز.

قال المصنف: وينبغي أن يلحق بهم من له وجاهةٌ ظاهرةٌ وشهرةٌ يحل مروءته في العادة المشي، (و) على المؤجر المذكور (رفع المحمل) بكسر الميم بخطه على ظهر الدابة (وحطُّه) على ظهرها، وقوله: (وشد المحمل) بكسر الميم بخطه يصدق بشد أحد المحملين إلى الآخر وهما على الأرض وهو الأصح، (وحله) لاقتضاء العرف ذلك، (و) المؤجر (ليس عليه في إجارة) دابة لركوب أو حمل إجارة (العين إلا التخلية بين المُكتري والدابة) لا إعانته في ركوب ولا حمل ونحوها، والمراد بالتخلية التمكين من الانتفاع بالدابة، وليس المراد أن قبضها بالتخلية؛ لئلا يُخالف قبض المبيع، ويشترط في قبض الدابة سوقها أو قودها كما قاله الرافعي، ولا يكفي رُكوبها كما قاله المصنف.

تنبيهٌ: مؤنة الدليل وسائق الدابة وأجرة الخفير وحفظ المتاع في المنزل والدلو والرِّشا

في الاستئجار للاستقاء كالظرف فيما مَرَّ. وأما حفظ الدابة فعلى صاحبها إلا أن يكون قد سلمها إليه ليسافر عليها وحده فيلزمه الحفظ صيانةً لها، لا بحكم الإجارة، قاله المُتولي، وإذا استأجر دابةً ليركبها إلى موضع معين فوصله لم يكن له ردها معه إلا بإذن المالك، بل يسلمها لقاضي ذلك الموضع، أو إلى أمينٍ، فإن تعذر استصحبها معه حيث يذهب ولا يركبها، إلا أن تكون جموحًا كالوديعة.

(وتنفسخ) الإجارة في (إجارة العين) في المستقبل (بتلف الدابة) المُستأجرة، ولا تُبدل لفوات المعقود عليه، بخلاف إجارة الذمة فإنها تبدل، (ويثبتُ الخيار) على التراخي، قاله الماوردي خلافًا لابن السكري من أنه على الفور (بعيبها) المقارن إذا جهل، والحادث لتضرره بالبقاء، والمراد بالعيب هنا ما يُؤثر في المنفعة أثرًا يظهر له تفاوتٌ في الأجرة لا في القيمة؛ لأن مورد العقد المنفعة، قاله الأذرعي وغيره؛ وحيث كان له الخيار وأجاز لزم المُسمَّى، فلو لم يعلم بالعيب حتى مضت المدة فات الخيار وله الأَرْشُ، وإن علم به في الأثناء وفسخ فله الأرش، وإن لم يفسخ فلا أرش للمستقبل، ويُتجه كما قال الغزي وجوبه فيما مضى كما في كل المدة.

تنبيهٌ: خشونة مشي الدابة ليس بعيبٍ كما جزما به وخالف ابن الرفعة فجعله عيبًا، وصوبه الزركشي قال: وبه جزم الرافعيُ في عيب المبيع. اهـ. وجمع بين ما هنا وبين ما هناك بأن المراد هنا خشونةٌ لا يخاف منها السقوط بخلافه هنا، (ولا خيار) للمُكتري (في إجارة الذمة) بعيب دابة أحضرها المُكري (بل يلزمه الإبدال)، كما لو وجد بالمُسْلَمِ فيه عيبًا؛ لأن المعقود عليه في الذمة بصفة السلامة، وهذا غير سليمٍ، فإذا لم يرضَ به رجع إلى ما في الذمة.

تنبيهٌ: سكت المصنف في هذه الحالة عن عدم انفساخها بالمُتلف مع أنه صرَّح به في المحرر. قال الزركشي: لأنه يعلم من نفيه الخيار بالعيب من طريق أولى، وفيما قاله نظرٌ، وإذا لم تنفسخ بإتلافها أبدلت، فإن عجز عن إبدالها فالظاهر كما قال الأذرعي: ثبوت الخيار، وليس للمكري أن يُبدل الدابة المسلمة عن الإجارة في الذمة بغير إذن المُكتري؛ إذ للمكتري إجارتها بعد قبضها، والاعتياض عنها لا قبل قبضها عما التزم له المكري؛ لأن إجارة الذمة كالسلم، وتُبدل هذه عند العيب بخلاف المعينة كما مر، ولو أفلس المؤجر قُدِّم بمنفعتها على الغرماء على الأصحِّ، وليس للمستأجر في إجارة

العين أن يُؤجر العين المؤجرة قبل قبضها من أجنبي، وفي إجارتها للمؤجر وجهان: قال المُصنف: الأصحُّ صحتها منه. ا هـ.

ويُفرق بين الإجارة والبيع بأنه يتسامح في المنافع ما لا يتسامح في الأعيان، (والطعام المحمول) لا ليصل بل (ليُؤكل) في الطريق (يُبدلُ إذا أكِلَ في الأظهر)، كسائر المحمولات إذا باعها أو تلفت. والثاني: لا يُبدل؛ لأن العادة في الزاد أن لا يُبدل.

تنبيهٌ: محل الخلاف إذا كان يجد الطعام في المنازل المستقبلة بسعر المنزل الذي هو فيه، وإلا أُبدل قطعًا، واحترز بقوله: (إذا أكِلَ) عما إذا تلف كله أو بعضه بسرقة أو غيرها فإنه يبدل جزمًا. وهذا كله عند الإطلاق فإن شُرط شيءٌ اتبع. وأما الماء المحمول إذا شُرب فإنه يبدل بلا خلاف كما صرح به بعض شراح التنبيه لتطابق اللفظ والعرف على الإبدال، ولو حمل التاجر متاعًا يبيعه في طريقه فباع بعضه، ففي فروع ابن القطان يُحمل على العرف، ويُتجه أن يقال هو مثل الزاد. ا هـ. والأوجه الأول ».

مذهب الحنابلة:

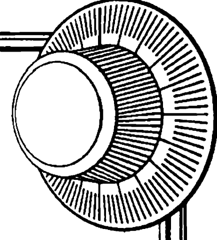
جاء في المغني (٥/ ٢٦٦): « وإن شرط الإنفاق على العين النفقة الواجبة على المُكري، كعمارة الحمام، إذا شرطها على المُكتري، فالشرط فاسدٌ؛ لأن العين ملكٌ للمؤجر فنفقتها عليه. وإذا أنفق بناءً على هذا، احتسب به على المكري؛ لأنه أنفقه على ملكه بشرط العوض. فإن اختلفا في قدر ما أنفق، فالقول قول المكري؛ لأنه منكر. فإن لم يشترط، لكن أذنَ له في الإنفاق، ليحتسب له من الأجر، ففعل، ثم اختلفا فالقول قول المكري أيضًا وإن أنفق من غير إذنه، لم يرجع بشيء؛ لأنه أنفق على ماله بغير إذنه نفقةً غير واجبة على المالك، فأشبه ما لو عَمَرَ دارًا له أخرى ».

وجاء فيه (٥/ ٢٩٩): « فيما يلزم المكري والمكتري للركوب، يلزم المكري كل ما جرت العادة أن يُوطأ به المركوب للراكب، من الحداجة للجمل، والقتب، والزمام الذي يُقاد به البعير، والبرة التي في أنف البعير، إن كانت العادة جاريةً بينهم بها. وإن كان فرسًا، فاللجام والسرج. وإن كان بغلًا أو حمارًا فالبرذعة والإكاف؛ لأن هذا هو العرف، فحمل الإطلاق عليه. وعلى المكتري ما يزيد على ذلك؛ كالمحمل، والمحارة، والحبل الذي يشد به بين المحملين أو المحارتين؛ لأن ذلك من مصلحة المحمل، والوطاء الذي يُشدُّ فوق الحداجة تحت المحمل وعلى المُكري رفع المحمل، وحطه، وشده على الجمل،

ورفع الأحمال وشدها وحطها؛ لأن هذا هو العرف، وبه يتمكن من الركوب. ويلزمه القائد والسائق، هذا إذا كان الكراء على أن يذهب مع المُكتري، وإن كان على أن يتسلم الراكب البهيمة يركبها لنفسه، فكل ذلك عليه؛ لأن الذي على المُكري تسليم البهيمة، وقد سلَّمها إليه. فأما الدليل فهو على المكتري؛ لأن ذلك خارجٌ عن البهيمة المكتراة وآلتها، فلم يلزمه، كالزاد».

وقيل: « إن كان اكترى منه بهيمةً بعينها، فأجرة الدليل على المكتري؛ لأنه الذي عليه أن يُسلم الظهر، وقد سلمه، وإن كانت على حمله إلى مكانٍ معينٍ في الذمة، فهو على المُكري؛ لأنه من مُؤنة إيصاله إليه، وتحصيله فيه ».

***



الفصل الرابع

بيع وشراء العين المؤجرة

١- حكم تضمين العقد اشتراط عقد آخر

المسألة:

هل يجوز أن يتضمن العقد اشتراط عقد آخر؟

الرأي الشرعي:

بما أن هذه الشركة المالكة حاليًّا للطائرتين (موضوع التأجير) ترغب في تمليك (البركة) إياهما جزئيًّا بنسبة ٥٠٪ ومن ثم تجديد عقود تأجير الطائرتين الحالية لتصبح باسم المالكين الجديدين مع المستأجر القديم (الشركة المستأجرة للطائرة لتشغيلها) فإن الأعمال المطلوبة هي ما يلي:

أولًا: عملية التمليك الجزئي يجب أن تتم بعقد بيع بين المالك الحالي، والبركة، ولا يجوز أن يتضمن العقد اشتراط عقد آخر؛ كالتأجير، أو اشتراط التعهد بشراء حصة البركة في نهاية عقد الإيجار.

ثانيًا: إبرام عقد إيجار جديد مع المستأجر السابق (بعد فسخ ذلك العقد)، ويكون المؤجر هو المالك الجديد.

ثالثًا: لا مانع من استصدار تعهد من الشركة التي كانت منفردة بملكية الطائرة بأنها اشترت حصة شريكها الجديد (البركة) بمبلغ كذا « ويحدد على النحو المحقق لمعدل العائد المرغوب، ومن ضمنه الإيجار »، ويكون هذا التعهد (أو إيجاب الشراء) صالحًا منذ صدوره إلى نهاية مدة الإيجار (ولا مانع من التفاهم على أنه لن يستخدم إلا في نهاية مدة الإيجار).

رابعًا: عند انتهاء مدة الإيجار تصدر البركة كتابًا بالقبول لبيع حصتها بالثمن المحدد سابقًا في التعهد.

المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية (ج١)، إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دلة البركة - السعودية - فتوى رقم (١٧).

* * *

٢- حكم شراء شركة ما طائرة محملة بعقد إيجار موقع مع شركة للخطوط الجوية

المسألة:

ما رأي الهيئة الشرعية حول شراء الشركة طائرة لنقل الركاب محملة بعقد إيجار موقع مع شركة للخطوط الجوية، وتطلب الشركة الرأي في جواز ذلك؟

الرأي الشرعي:

رأي الهيئة الشرعية لشركة الراجحي:

إن شراء الشركة لطائرة نقل ركاب محملة بعقد إيجار موقع من أحد الخطوط الجوية أمر جائز شرعًا إذا راعت الشركة فيه ما يلي:

١- أن يكون عقد البيع، والشراء للطائرة المقصودة حقيقيًّا لا صوريًّا؛ وذلك بأن تتملك الشركة الطائرة ملكًا شرعيًّا تامًّا.

٢- ألا يدخل الربا أخذًا أو إعطاءً في عقود الشراء، والبيع والتأجير والإدارة، بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

٣- أن تتحمل الشركة مسئولية المالك المؤجر في الشريعة الإسلامية من ضمان الطائرة، ومحركاتها طيلة فترة التأجير، سواء أمَّنت عليها بنفسها أو وكلت لشركة الطيران الماليزية أن تقوم بذلك، وتدفع شركة الراجحي تكلفة التأمين.

٤- أن تتحمل الشركة الصيانة الواجبة على المالك (وهي كل ما يتوقف عليه إصلاح المأجور لاستيفاء منفعة المعقود عليهما؛ كتبديل ما يتلف بسبب عارض من الأجزاء التي تدوم طويلًا، ولا تتلف عادةً إلا بسبب عارض) ولا بأس أن تتعاقد الشركة المالكة مع شركة الطيران الماليزية على القيام بالصيانة المذكورة موصوفة بعقد مستقل، أو ملحق بعقد الإيجار، وتدفع لها مبلغًا معلومًا.

٥- أن يجري تعديل العقود المتعلقة بالطائرة من بيع وإجارة وصيانة وإدارة؛ بحيث لا تحوي ما يتعارض مع الشريعة الإسلامية، سواء من تحميل ما هو من مسئولية المالك على المستأجر أو العكس، أو غير ذلك مما ينبغي تعديله؛ لتصبح هذه العقود معتبرة، ومقبولة شرعًا.

٦- لا بأس للشركة من التعاقد مع الشركة التي باعتها الطائرة لتقوم بإدارة عملية التأجير، وبيع الطائرة عندما تقرر ذلك الشركة، وذلك بالضوابط المذكورة في هذا القرار.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (٥٤).

دليل الهيئة الشرعية بشركة الراجحي:

إن التأجير للبائع الأول لا تحريم له في أدلة الشريعة.

الاشتراطات المانعة للهيئة في الفتوى تأتي من باب تحريم الحيل، والوسائل المؤدية إلى الحرام، أو ترك الواجب (مثل تحمل المالك بنفقات الصيانة، وتحمله تبعات الهلاك، وضمان الطائرة، ومحركاتها طوال مدة الإجارة). والفقهاء يرون أن ضمان الأصل المؤجر يكون على رب المال، وليس على المستأجر طالما لم يتفق عليه (انظر: ابن رشد ٢/ ٢٢٩)، أما الصيانة فلأنه لا تستوفى المنفعة للأصل إلا بها، ومن ثم تكون لازمة على المال [١].

***

(١) الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:
توافق على الرأي فيما عدا بعض القيود التي أوردتها، وهى التزام الشركة المشترية، والمؤجرة للطائرات بدفع قسط التأمين، فليس في الشرع ما يمنع من الاتفاق على خلاف ذلك، وكذلك مصاريف الصيانة للعين المؤجرة، فإذا كان الأصل أن المؤجر هو الذي يتحملها، فليس هناك ما يمنع شرعًا من الاتفاق على خلاف ذلك، وكذلك فيما يتعلق بمصاريف حفظ العين للتمكن من الانتفاع بها؛ حيث الأصل أنها على المؤجر، ولا مانع من الاتفاق على خلاف ذلك.
د/ أبو السعود:يرى أن بعض الشروط فيها نظر:
١- فاشتراط أن تؤمن شركة، وعلى نفقتها سلامة الطائرة، ومحركاتها، فليس في الشرع ما ينهي عن أن يقوم المستأجر بالتأمين طالما أن الطائرة موضوع العقد صالحة للاستعمال. وأن الشركة المستأجرة تستخدمها في أغراضها، وتحت مسئوليتها، وقد يصيبها عطب، أو ضرر، أو هلاك نتيجة استخدامها.
٢- اشتراط أن تقوم شركة بالصيانة، وتقديم قطع الغيار كلما اقتضى الأمر ذلك. ومعلوم أن الصيانة، والحاجة إلى قطع غيار تتوقف على طريقة استخدام الطائرة. والشرع لا ينهي عن أن يقوم المستأجر بدفع هذه المصروفات خصوصًا إذا قضى العرف بذلك.

٣- حول عزم شركة شراء طائرة ثم تأجيرها بعد ذلك

المسألة:

عزم الشركة على شراء طائرة، وإيجارها كما يلي:

١- أن تقوم الشركة بشراء طائرة جديدة من شركه أجنبية، وتمتلكها ملكيةً كاملةً.

٢- تقوم الشركة بإيجار الطائرة لمدة عامين.

٣- تقوم شركة إسلامية بالتعاقد على بيع هذه الطائرات خلال فترة الإجارة بالشروط التالية:

- تقوم الشركة المشترية بدفع ١٥٪ من السعر فور توقيع العقد كمقدم الثمن.

- تقوم الشركة المشترية بدفع ٨٥٪ من السعر عند تسليم الطائرة.

- يتم تسليم الطائرة إلى الشركة المشترية بعد عامين (فترة الإيجار) لشركة خدمات الطيران الخاصة السعودية (SFS) علمًا بأن الشركة ستكون مسئولة مسئولية كاملة خلال فترة الإيجار، وحتى يتم تسليمها إلى الشركة المشترية.

الرأي الشرعي:

لا مانع من المعاملة بشرط تملك الشركة الإسلامية الطائرة، وتتسلمها، وتتحمل جميع مسئوليات المالك شرعًا، ولا بأس من إيجار الطائرة، بشرط أن تتحمل الشركة مسئوليات المؤجر التي لا يتم تحصيل المنفعة المقصورة بدونها؛ كالصيانة اللازمة على المالك، وبقاء العين مؤجرة على عهدة الشركة، ونحو ذلك إلى أن يتم تسليم الطائرة إلى المشتري الجديد.

وفى حالة تلف الطائرة خلال فترة الإيجار ينفسخ عقد الإجارة بين الشركة الإسلامية والشركة المستأجرة، وأيضًا ينفسخ عقد البيع بين الشركة الإسلامية والشركة المشترية للطائرة، ويرجع كل منهما على الشركة الإسلامية بحقوقه.

دليل الهيئة الشرعية بشركة الراجحي:

ما شرطه بعض الفقهاء من ضرورة تحقق القبض في المبيعات المنقولة، وأن القبض شرط في دخول المبيع في ضمان المشتري.

مسؤوليات المؤجر في عقد الإجارة هي التي يتحصل بها المستأجر على المنفعة المقصودة، جواز البيع للشيء المستأجر على أن يسلم بعد انتهاء عقد الإجارة.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (٨١).

* * *

٤- حول تأجير شركة معدات لشركة أخرى للاستفادة من فترة الإعفاء الضريبي، وبعد مضي فترة الإعفاء تقوم ببيعها محملة بالإيجار

المسألة:

تقوم بعض الشركات في الخارج بتأجير معدات كالطيارات، والمعدات الثقيلة إلى شركات، ومؤسسات في الخارج لمدة عشر سنوات مستفيدة من نظام الإعفاء الضريبي. وبعد مضي سنتين، أو ثلاث تنتهي فترة الإعفاء الضريبي، فتقوم الشركات التي تملك هذه المعدات ببيعها محملة بعقد الإيجار، وتتولى هذه الشركات إدارة هذه المعدات بقية مدة العقد، وتحصيل الأجرة وتسليمها للمالك الجديد ويضمن المؤجر الأول للمشتري الجديد جميع التزامات المستأجر. فهل يجوز للشركة الدخول في ذلك؟

الرأي الشرعي:

ترى جواز هذه المعاملة.

الدليل الشرعي:

هذه عملية بيع لهذه المعدات، ويجوز للشركة شراؤها محملة بعقد الإيجار فالإجارة عقد لازم، وطالما أن المستأجر قد وافق على استمرار واستكمال مدة الإيجار على هذه المعدات، فلا مانع، ولا بأس أن يقوم المؤجر الأول بإدارة هذه المعدات، وتحصيل الأجرة من المستأجر، وضمان وفاء المستأجر بالتزاماته.

وقد رُوي أن جابر ﷺ باع من النبي ﷺ بعيرًا، وشرط ظهره إلى المدينة (ابن رشد ٢/ ٢٢).

وفي المغني: « إذا أجر عينًا، ثم باعها صح البيع » نص عليه أحمد « سواء باعها للمستأجر، أو لغيره. وهو أحد قولي الشافعي. فإنه إذا منعت التسليم في الحال، فلا تمنع في الوقت الذي يجب التسليم فيه، وهو عند انقضاء الإجارة » (المغني ٦/ ٤٦، ٤٧).

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (١١).

٥- حول شراء شركة معدات محملة بعقد إيجار على أن تحل محل البائع في عقد الإيجار

المسألة:

عن مدى جواز شراء معدات، وأصول مؤجرة من قبل البائع إلى الغير، على أن يحل المشتري محل البائع في عقود الإيجار لهذه المعدات، والأصول.

الرأي الشرعي:

إن هذه العقود تضمنت شروطًا لا ترى اتفاقها مع أحكام الشريعة، وهذا في رأيها مانع في جواز شراء الشركة للمعدات والأصول المحملة بهذه العقود.

أما في حالة المعدات والأصول المحملة بعقود إيجار صحيحة وموافقة لأحكام الشريعة، فإنها لا ترى من حيث الجملة مانعًا من شراء الشركة لمثل هذه المعدات والأصول إذا كانت محملة بعقود إيجار صحيحة. ويترتب على شراء الشركة لهذهالمعدات والأصول حلولها محل البائع فيما تخوله هذه العقود للبائع من حقوق وما تضع عليه من التزامات [١].

---

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:
لا مانع من شراء المعدات المحملة بعقود إيجار صحيحة، ويستند ذلك إلى مذهب (المالكية، والحنابلة، والشافعية) الذين أجازوا بيع المأجور مع استمرار عقد الإجارة دون الحاجة إلى موافقة المستأجر، خلافًا لما ذهب إليه بعض الحنفية من الحكم بوقف عقد البيع للمأجور على رأي المستأجر، وإذنه (انظر: المبدع ٥/ ١٠٧) على الموافقة في حلول المشتري محل البائع فيما تخوله هذه العقود من حقوق والتزامات (ابن القيم ١/ ٤٤٧). جواز شراء العين المؤجرة دون اشتراط موافقة المستأجر وأن المالك من حقه نقل الملكية لغيره، فيصح له التعاقد على نقل العين، أو المنفعة، أو بدل المنفعة.
رأي د/ عبد الستار أبو غدة: الأمر فيه مسألتان:
الأولى: إن شراء معدات وأصول محملة بعقود إيجار صحيحة هو حق لا مانع شرعيًا فيه؛ لأن الشراء هو لرقبة هذه المعدات والأصول، والمؤجر الأصلي ما زال مالكها بالرغم من عقود الإيجار؛ لأن الإيجار محله منفعة العين وليس رقبتها.
الثانية: لا يترتب على شراء العين المأجورة حلول المشتري (المالك الجديد) محل البائع (المالك القديم) فيما تخوله هذه العقود من حقوق أي استحقاق الأجرة مثلًا؛ ذلك لأن المنفعة بمجرد عقد الإيجار خرجت من ملك المؤجر (البائع هذا لا يمكنه التصرف فيها، والذي يملكه حينئذٍ هو بدل المنفعة، وهو الدَّين) في ذمة المستأجر. ولا يجوز بيع الدَّين لغير من هو عليه.
والذي يترتب على البيع لمحل الإجارة تلقائيًا هو انتقال ملك الرقبة إلى المشتري، وهذا البيع إن تم والمشتري عالم بالإجارة، كان من قبيل البيع مع استثناء المنفعة مدة معلومة. وإن كان مع جهله بالإجارة فله حق فسخ البيع، وفي جميع الأحوال فالإجارة مستمرة والأجرة للمالك.
وقد تناولت هذا الموضوع إحدى ندوات البركة، وجاء في قرارها إذا خرج حق المنفعة من تصرفه (أي المالك) =

....

ـــــــــــــــــــــ

= بعقد إيجار لاحق فلا يجوز عندئذ التصرف فيما خرج من ملكه، وأصبح دينًا له بعقد إيجار في ذمة الغير. والسبيل إلى حلول المشتري محل البائع في حقوق عقد الإيجار، هو فسخ عقد الإيجار السابق، وإبرام عقد جديد بنفس الشروط، أو بغيرها إن رضي المستأجر السابق. وبذلك يقتسم كل من المالك الأول، والمالك الجديد الأجرة حسب المدة التي تخص ملكية كل واحد منهما لمحل الإجارة.

تعقيب د/ محمود أبو السعود:

١- أصل التعاقد قائم على رغبة البنك في تمويل معدات يشتريها أحد المنتجين، وحتى يحصل البنك على « فائدة » على رأس ماله، وبدلًا من التحايل على الأمر في الصورة المألوفة، وهى صورة « المرابحة »، اتخذ البنك صورة إيجار المعدات التي يريدها المشتري، ثم تأجيرها له لمدة سنوات بحيث يحصل البنك على الثمن الذي دفعه زائدًا الفائدة، فإذا استوفى هذا كله وهب المعدات « للمستأجر » دون ثمن.

ومن اللطائف الملفتة للنظر، أن البنك يسمح « للمستأجر » بخصم قدره ١٥٪ من القيمة الإيجارية في نهاية المدة إذا وفّى المستأجر بالتزاماته، فكم تكون الفائدة التي يتقاضاها البنك حتى يسمح بهذا الخصم؟

٢- أما ما يعيب هذا العقد فهو - من حيث المبدأ - تحايل على أخذ فائدة نظير التمويل. وهذا أمر واضح في العقد كل الوضوح. فمثلًا: تنص المادة الثانية على تأجير المعدات للعميل، ويتبادر إلى ذهن البريء أن البنك لديه المعدات فعلًا، ولكن المادة الثالثة تنص على تعيين العميل وكيلًا عن البنك في شراء ما يحتاج إليه العميل. ويكون الشراء باسم البنك ويتسلم العميل المعدات على مسئوليته، ويستعملها، ويؤمن عليها، ويدفع إيجارها بوصفه مستأجرًا.

وفى هذا حرج وهو مدعاة للتلبيس: ذلك أن العقد يخلي البنك - وهو المالك الأصلي - من كل مسئولية عن سلامة المعدات، ومطابقتها للأوصاف .... إلخ، ويحملها المستأجر. وهذا غير المتعارف عليه؛ إذ المؤجر هو المالك للعين، وعليه مسئولية صلاحيتها، وسلامتها حتى يستلمها المستأجر.

٣- يضاف إلى هذا أن العقد يجعل استبدال القطع التي تستهلك بالاستعمال من مسئولية المستأجر، مع أن القيمة الإيجارية للعين تتحدد بالثمن الأساس زائدًا الاستهلاك الذي يتحمله المالك. وقد حرصت الهيئة الشرعية، وأصرت في فتواها على وجوب تحمل المالك صيانة المعدات إلا ما تعلق بالاستعمال العادي.

٤- ويتضح من المادتين (٤، ٥) أن البنك يخلي نفسه من كل مسئولية في الوقت الذي يؤمن حقه كمالك كل همه أن تكون المعدات ضمانًا لما دفعه ثمنًا لها، وما يتقاضاه من فوائد مقابل إيجارها. وهذا كله جهد مفضوح لحقيقة بسيطة هي التمويل لأجل نظير منفعة مستفادة من حيازة السلعة (المعدات) في الأجل.

٥- ومن معتسفات هذا التعاقد ما نصت عليه مادة (٩ - ١) من أنه إذا هلكت المعدات المؤجرة ودفعت شركات التأمين تعويضًا أقل من « الثمن المقرر في العقد » فإن على المستأجر أن يدفع الفرق، والاعتساف، هنا كلمة Contract price؛ إذ ليس هناك إلا عقد واحد هو عقد كراء، أو إيجار للمعدات أما إذا قصد به عقد شراء هذه المعدات، فإن الاعتساف يظل قائمًا دائمًا؛ لأن هلاك الآلة في زمن لاحق على شرائها يجعل قيمتها أنقص من قيمة الجديد المناظر لها، ولأن المالك المؤجر يتقاضى نسبة من الإيجار نظير الاستهلاك، فتحميل المستأجر الفرق بين القيمة المؤمن عليها، والقيمة الأصلية ظلم يبطل الشرط (راجع أيضًا المادة ١٧ - ١).

٦- هذا الخلط بين التمويل والإيجار، أدى إلى أن يقرر البنك في المادة (١٤ - ٣) أنه إذا دفع المؤجر (البنك) ثمنًا للمعدات أقل من الثمن الذي ورد في عقد الشراء، فإنه يخصم من القيمة الإيجارية نسبة ومعادلة الإيجار مبلغ يدُفع مقابل المنفعة المستفادة من السلعة في الآجل سواء أكان الثمن قليلًا أو كثيرًا، وإن كان ثمن السلعة المستأجرة يدخل ضمنًا في حساب القيمة الإيجارية، إلا أن انخفاض، أو ارتفاع ثمن السلعة لا يبرر ربط الإيجار بالثمن هبوطًا، وارتفاعًا. =

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (١٠٨).

❊ ❊ ❊

٦- عند بيع العين المؤجرة يستفيد المالك الجديد من كل ما يرتبه الملك للمالك

المسألة:

يوجد لدى بعض الشركات أصول مؤجرة بأجرة شهرية والسؤال:

هل يستطيع بيت التمويل الكويتي أن يشتري أصلًا من مالكه، إذا كان هذا الأصل مؤجرًا لطرف ثالث له حق الانتفاع به، وبالتالي تتحول جميع حقوق المالك الأول (الأصيل) تجاه العين إلى بيت التمويل الكويتي؟

الرأي الشرعي:

إن ذلك جائزٌ من الناحية الشرعية؛ لأن المشتري يكون مالكًا للعين ملكًا تامًّا يخوله حق التصرف، والانتفاع والإدارة، وهو بهذه الصفة يستفيد بكل ما يرتبه الملك للمالك، ومن ذلك إيراد وغلة العين المملوكة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٦٣٠).

❊ ❊ ❊

= ٧- وثَمَّ اعتساف آخر جاء في المادة (١٥ - ٥) حيث نص على أنه إذا كان القانون يوجب على المستأجر خصم حصة من الإيجار المستحق للمؤجر، وتوريدها للدولة فإن على المستأجر أن يرفع القيمة الإيجارية بحيث يحصل المؤجر على ما اتفق عليه من قدر بعد خصم حصة الدولة التي يتطلبها القانون.

هذا ليس اعتساف بل عندي إنه شرط باطل؛ إذ لا يلتزم المتعاقد بمسئولية فرضتها الدولة على المتعاقد معه، وهو ظلم للمستأجر، وهو خرق للقانون، وكأن البنك سلطة أعلى من الدولة.

والخلاصة:

بصرف النظر عما يعيب هذا العقد من غبن، وعن الخلط بين الوكالة والإجارة، فإنه تحايل صريح لتمويل شراء معدات يحتاجها مصنع ويريد أن يدفع القيمة للممول على آجال، والبنك بحكم تعريفه وتكوينه، وبحكم النظام الاقتصادي السائد في مجتمعه لا يستطيع أن يدخل شريكًا في كل معاملة، ولا يريد أن يكون صانعًا وتاجرًا، ومقاولًا.... إلخ، بل مضطر إلى الاقتصار على عملية التمويل، ولا بد له من ربح يقدره عادةً بقيمة المنفعة التي يستفيدها العميل من الحصول على المعدات، واستعمالها في الآجل. وقد سبق لنا أن بينا ذلك وأفضنا في شرحه عند النظر في عقد « المرابحة » وفي عقد التمويل الذي اقترحناه.

٧- حكم الاتفاق مع المستأجر على أنه بالخيار في نهاية عقد الإيجار بين شراء العين، أو استئجارها مرة أخرى

المسألة:

سبق لهيئتكم الموقرة أن أفتت بأنه يجوز شراء طائرة من إحدى الشركات، وتأجيرها على ذات الشركة إذا كان ذلك بعقدين منفصلين.

والسؤال من شقين:

أ - هل يجوز في حالة الرغبة في بيع الطائرة أن أتواعد مع الشركة المستأجرة على بيعها لها في نهاية مدة الإيجار؟

ب - هل يجوز أن أستأجر لمدة معينة على أن أكون بالخيار في حالة انتهاء المدة المعينة إما أن اشتري بسعر محدد ومتفق عليه مقدمًا عند بداية عقد الإيجار، أو أن استمر في الإيجار بسعر يتفق عليه في حينه؟

الرأي الشرعي:

إن استئجار العين المالية لمدة معينة، على أن يكون المستأجر بالخيار حال انتهاء مدة الإيجار المعينة إما أن يستمر بالإيجار بسعر يتفق عليه حينئذ، أو أن يشتري العين المؤجرة نفسها بسعر محدد، ومتفق عليه منذ بداية عقد الإيجار أمر جائز، وليس فيه محذور شرعي؛ نظرًا لأن المتعاقد بالخيار بين تمديد مدة الإجارة فيكون مستأجرًا، ويده يد أمانة، أو أن يعقد عقد البيع على هذه العين بالثمن المتفق عليه عند إبرام عقد الإيجار فتصير يده عندئذ يد ضمان.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٢٤).

* * *

٨- تحميل مصروفات شراء العين المؤجرة

المسألة:

على من تحمل مصروفات شراء العين المؤجرة؟

الرأي الشرعي:

المصروفات والرسوم المترتبة على عقد شراء العين المؤجرة لا يتحملها المستأجر، بل هي على مالك العين بحسب الأصول العامة.

المصدر: مجموعة دلة البركة – قطاع الأموال – شركة البركة للاستثمار والتنمية – فتاوى الهيئة الشرعية للبركة – فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ – ١٩٩٧م) (هـ . ت . أ) هيئة التوفيق والأمين (٣/ ٩٣)، فتوى رقم (٩/ ٣).

***

٩- حكم شراء محل من مستأجره ثم بيعه مرابحةً

المسألة:

هل يجوز لنا شراء محل من المحلات من قبل المستأجر لهذا المحل، ثم بيعه مرابحةً؟

الرأي الشرعي:

إن الأصل في الشريعة الإسلامية جواز المتاجرة بالمنافع باعتبارها أموالًا، كما هو المقرر عند الجمهور.

ولكن في الصورة المعروضة ترى الهيئة أن العمل بهذا الأصل يؤدي إلى حرج كبير للمستهلكين، أثر تداول هذه المحلات بين الأيدي بيعًا وشراءً؛ ولهذا تنصح الهيئة بعدم ممارسة هذا النوع من المتاجرة؛ رفقًا بالناس.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج٤)، بيت التمويل الكويتي– الكويت – فتوى (٦٤٩).

***

١٠- قيام شركة بشراء عقار ثم قيامها بتأجيره إلى البائع ثم بعد انتهاء فترة الإيجار تقوم ببيعه لطرف ثالث

المسألة:

حول قيام الشركة بشراء عقار من البائع، ومن ثَمَّ تأجيره على نفس البائع لفترة زمنية،

وبعد ذلك تقوم الشركة ببيع العقار لطرف آخر، علمًا بأن عقد البيع يشتمل على شرط بأن قيمة الإيجار خلال فترة التأجير على البائع تعود للشركة، وليس للمشتري.

ومثال ذلك: تقوم الشركة بشراء عقار بمبلغ مليون ريال سنويًّا لمدة خمس سنوات، وتقوم الشركة أيضًا ببيع نفس العقار على طرف آخر بسعر يتفق عليه بحيث إن قيمة الإيجار المذكورة أعلاه تبقى للشركة.

الرأي الشرعي:

إن بقاء أجرة العقار المبيع مستحقة للشركة خلال مدة الإيجار بعد بيع الشركة العقار للمشتري الجديد هو شرط لا يقره معظم الأئمة الفقهاء، بل يرون فساد البيع بهذا الشرط؛ لأن الأجرة عوض المنفعة التي هي من حق المالك، وهو المشتري الجديد، كما أنه شرط مستغرب أن يبيع المالك عقاره، ويبقى مستحقًّا لأجرته عن مدة مستقبلية بعد زوال ملكيته عنه إلى مالك جديد؛ فلذا لا نرى أن تمارس الشركة هذا الأسلوب.

ونرى أن هناك طريقة أخرى منسجمة مع القواعد الشرعية، ولا خلاف، ولا غرابة فيها، ويتحقق بها المقصود بالطريقة الأولى بصورة كاملة، وذلك بأن تبيع الشركة العقار المأجور بثمن مكون من قسمين:

القسم الأول: المبلغ النقدي الذي سيأخذه بالطريقة الأولى.

والقسم الثاني: من الثمن هو مبلغ الأجرة التي كان سيأخذها من المستأجر مقسطًا على السنوات الباقية من مدة الإيجار.

وبذلك لا تختلف النتيجة في شيء على الشركة، ولكنها تتحقق بصورة لا غرابة فيها، ولا مخالفة لجمهور الأئمة في الشروط التعاقدية[1].

---

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:

لا بأس من التعامل بهذه المعاملة.

دليل اللجنة:

تستند على الآتي:

١- الأصل في المعاملات الإباحة إلى أن يرد دليل المنع (الفتاوى الكبرى - ابن تيمية ٣/ ٤٨٠). وهو رأي طائفة من الفقهاء (٣/ ٤٨١).

فليس في الشرع ما يدل على تحريم جنس العقود والشروط، وإذا ظهر أن العقود لا يحرم فيها إلا ما حرمه الشارع (٣/ ٤٨٥). واختلف العلماء من هذا الباب في بيع وإجارة معًا في عقد واحد، فأجازه مالك وأصحابه، ولم يجزه الكوفيون والشافعي (ابن رشد ٢/ ١٦٤). =

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (٣٩).

* * *

= ٢- ما مضى عليه بعض الفقهاء من أن بيع العين المؤجرة صحيح (ابن رشد ٢/ ٦٤) نسبةً إلى مالك وأصحابه. بناء على أن البائع كأنه باع العين مستثنيًا منفعتها مدة الإجارة استنادًا إلى حديث جابر الذي باعه النبي ﷺ جملًا، وشرط حملانه إلى المدينة (المقنع ٤/ ٥، المغني ٦/ ٤٦، ٤٧). وفي الحديث جواز استثناء المنفعة مدة معلومة.

فمقتضاه صحة الاتفاق على أن يستحق البائع بدل هذه المنفعة المستثناة. وقد جاء في المبدع « وللبائع إجارة ما استثناه (أي من منفعة المبيع) وإعارته كعين مؤجرة (٤/ ٥٤) وكذلك المغني » لا يصح أن النبي ﷺ نهى عن بيع وشرط، قال أحمد: « إنما نهى عن شرطين في بيع. وهو يدل بمفهومه على جواز الشرط الواحد، ولا بد من العلم بالمنفعة لها ليصح اشتراطها » (المغني ٤/ ٥٠، ٥١).

ومقتضى القول بهذا أنه لا خلاف بين هؤلاء الفقهاء على وجوب الثمن للبائع من المشتري، والأجرة من المستأجر.

٣- تنتفي الغرابة في المسألة بإرجاعها إلى حديث جابر، وترى اللجنة مع هذا أنه يجوز الاتفاق على حلول المشتري محل البائع في استحقاق الأجرة أو الاتفاق على استثناء المنفعة مدة الإجارة، واحتفاظ البائع بحقه في الانتفاع بالمبيع مدة معينة أو أخذ بدل المنفعة المستثناة مدة الإجارة.

آراء أخرى:

د/ عبد الستار أبو غدة: الموافقة على رأي اللجنة.

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الرابع
(بيع وشراء العين المؤجرة)

مذهب الحنفية:

جاء في بدائع الصنائع (٤/ ٢٠٧، ٢٠٨): « ولو باع المؤاجر الدار المستأجرة بعد ما أجرها من غير عذر ذكر في الأصل أن البيع لا يجوز، وذكر في بعض المواضع أن البيع موقوفٌ، وذكر في بعضها أن البيع باطلٌ، والتوفيق ممكنٌ؛ لأن في معنى قوله: « لا يجوز » أي لا ينفذ، وهذا لا يمنع التوقف.

وقوله: « باطلٌ » أي ليس له حكمٌ ظاهرٌ للحال، وهو تفسير التوقف، والصحيح أنه جائزٌ في حق البائع والمشتري، موقوفٌ في حق المستأجر، حتى إذا انقضت المدة يلزم المشتري البيع، وليس له أن يمتنع من الأخذ، وليس للبائع أن يأخذ المبيع من يد المستأجر من غير إجازة البيع، فإن أجاز؛ جاز، وإن أبى؛ فللمشتري أن يفسخ البيع، ومتى فُسخ لا يعود جائزًا بعد انقضاء مدة الإجارة. وهل يملك المستأجر فسخ هذا البيع؟ ذكر في ظاهر الرواية أنه لا يملك الفسخ، حتى لو فسخ لا ينفسخ حتى إذا مضت مدة الإجارة كان للمشتري أن يأخذ الدار، وروى الطحاوي عن أبي حنيفة ومحمدٍ أن له أن ينقض البيع، وإذا نقضه لا يعود جائزًا.

ورُوي عن أبي يوسف أنه ليس للمستأجر نقض البيع، والإجارة كالعيب، فإن كان المشتري عالمًا بها وقت الشراء وقعت الإجارة لازمةً، وإن لم يكن عالمًا بها وقت الشراء فهو بالخيار إن شاء نقض البيع لأجل العيب وهو الإجارة، وإن شاء أمضاه، وهذا كلُّه مذهب أصحابنا.

وقال الشافعي: البيع نافذٌ من غير إجازة المستأجر، وجه قوله: إن البيع صادف محله؛ لأن الرقبة ملك المؤاجر، وإنما حق المستأجر في المنفعة، ومحل البيع العين، ولا حق

للمستأجر فيها، ولنا أن البائع غير قادر على تسليمه لتعلق حق المستأجر به، وحق الإنسان يجب صيانته عن الإبطال ما أمكن، وأمكن هاهنا بالتوقف في حقه، فقلنا بالجواز في حق المشتري، وبالتوقف في حق المستأجر صيانةً للحقين ومراعاةً للجانبين، وعلى هذا إذا أجر داره ثم أقر بها لإنسان إن إقراره ينفذ في حق نفسه ولا ينفذ في حق المستأجر، بل يتوقف إلى أن تمضي مدة الإجارة، فإذا مضت نفذ الإقرار في حقه أيضًا، فيُقضى بالدار للمقر له، وهذا بخلاف ما إذا أجر داره من إنسان ثم أجر من غيره إن الإجارة الثانية تكون موقوفة على إجازة المستأجر الأول، فإن أجازها جازت، وإن أبطلها بطلت، وهاهنا ليس للمستأجر أن يبطل البيع.

ووجه الفرق أن عقد الإجارة يقع على المنفعة؛ إذ هو تمليك المنفعة، والمنافع ملك المستأجر الأول، فتجوز بإجازته، وتبطل بإبطاله، فأما الإقرار فإنما يقع على العين، والعين ملك المُؤاجر لكن للمستأجر فيها حقٌّ فإذا زال حقه بتقديم المستأجر الأول إذا أجاز الإجارة الثانية حتى نفذت كانت الأجرة له لا لصاحب الدار، وفي البيع يكون الثمن لصاحب الملك.

ووجه الفرق على نحو ما ذكرنا؛ لأن الإجارة وردت على المنفعة وأنها ملك المستأجر الأول، فإذا أجاز كان بدلها له، فأما الثمن فإنه بدل العين والعين ملك المؤاجر فكان بدلها له، وبالإجارة لا ينفسخ عقد المستأجر الأول ما لم تمض مدة الإجارة الثانية، فإذا مضت فإن كانت مدتهما واحدةً تنقضي المدتان جميعًا، وإن كانت مدة الثانية أقل فللأول أن يسكن حتى تتم المدة، وكذلك لو رهنها المؤاجر قبل انقضاء مدة الإجارة أن العقد جائزٌ فيما بينه وبين المرتهن، موقوفٌ في حق المستأجر لتعلق حقه بالمستأجر، وله أن يحبس حتى تنقضي مدته، وعلى هذا بيع المرهون من الراهن أنه جائزٌ بين البائع والمشتري، موقوفٌ في حق المرتهن، وله أن يحبسه حتى يستوفي ماله، فإذا افتكها الراهن يجب عليه تسليم الدار إلى المشتري كما في الإجارة، إلا أن هاهنا إذا أجاز المرتهن البيع حتى جاء وسلم الدار إلى المشتري، فالثمن يكون رهنًا عند المرتهن قائمًا مقام الدار؛ لأن حق حبس العين كان ثابتًا له ما دامت في يده، وبدل العين قائم مقام العين فثبت له حق حبسه، وفرق القُدُوريُّ بين الرهن والإجارة فقال في الرهن: للمرتهن أن يُبطل البيع وليس للمستأجر ذلك؛ لأن حق المستأجر في المنفعة لا في العين، فكان الفسخ منه تصرفًا في محل حق الغير فلا يملكه.

وأما حق المرتهن فتعلق بغير المرهون، ألا ترى أنه يصير به مُستوفيًا للدين فكان الفسخ منه تصرفًا في محل حقه فيملك؟ والله ﷻ أعلم.

وللأجير أن يعمل بنفسه وأجرائه إذا لم يشترط عليه في العقد أن يعمل بيده؛ لأن العقد وقع على العمل، والإنسان قد يعمل بنفسه وقد يعمل بغيره؛ ولأن عمل أجرائه يقع له فيصير كأنه عمل بنفسه، إلا إذا شرط عليه عمله بنفسه؛ لأن العقد وقع على عمل من شخصٍ معين، والتعيين مفيدٌ؛ لأن العمال مُتفاوتون في العمل فيتعين، فلا يجوز تسليمها من شخصٍ آخر من غير رضا المستأجر، كمن استأجر جملًا بعينه للحمل لا يُجبر على أخذ غيره، ولو استأجر على الحمل ولم يُعيِّن جملًا كان للمكاري أن يُسلم إليه أي جملٍ شاء، كذا هاهنا ».

مذهب المالكية:

جاء في المدونة (٣/ ٤٧٤): « في الرجل يكتري الدابة بعينها ثم يبيعها صاحبها قبل أن يركب المكتري قلت: أرأيت إن تكاريت دابةً بعينها من رجلٍ إلى موضع كذا وكذا فباعها ربها أو وهبها أو تصدق بها قبل أن أركبها أتجوز هبته أوَ صدقته أو بيعه؟ قال: لا يجوز من ذلك قليلٌ ولا كثيرٌ من الهبة، ولا من الصدقة ولا من البيع، والكراء أولى من صدقته وبيعه وهو قول مالك؛ لأن من تكارى عبدًا أو دارًا أو دابةً أو ابتاع طعامًا بعينه فلم يكله حتى فلَّس صاحبه الذي أكراه أو مات فإن من تكارى أو استأجر أو ابتاع طعامًا فهو أحق بذلك كله من الغرماء حتى يستوفوا حقوقهم.

قلت: أرأيت إن تكاريت من رجلٍ دواب بأعيانها إلى موضع كذا فباعها فذهب بها المشتري فلم أقدر عليها وقدرت علىَ المكري الذي أكراني أيكون لي أن أرجع بشيء أم لا؟ قال: لا يكون لك عليه شيءٌ إلا الكراء الذي أديته إليه إن كنت أعطيته الكراء وإلا فلا شيء عليه. قلت: وهذا قول مالك؟ قال: سمعت مالكًا يقول في الراحلة بعينها تُكرى فتموت: إنه ينفسخ الكراء بينهما فأرى مسألتك إن فاتت الراحلة بهذه المنزلة.

قلت: أرأيت إن قدرت على الدابة عند المشتري وقد غاب الذي أكراني أيكون بيني وبين الذي اشتراها خصومةٌ أم لا؟ قال: إن كانت لك بينةٌ فأنت أولى بالدابة من المشتري؛ لأن الكراء كان قبل الشراء وهذا قول مالك. قلت: أرأيت إن أكريت دابتي ثم بعتها؟ قال: الكراء في قول مالكٍ أولى. قلت: أرأيت إن قال المشتري: أنا أترك المكتري

فيها حتى تنقضي إجارته ثم آخذها ولا يُنتقض البيع بيننا أيكون ذلك له في قول مالك؟ قال: نعم ذلك له في قول مالكٍ إن كان أمرًا قريبًا يعني إذا كان الضمان من المشتري».

مذهب الشافعية:

جاء في مغني المحتاج (٣/ ٤٩١ -٤٩٣): «(ويصح بيع) العين (المستأجرة) قبل انقضاء مدة الإجارة (للمكتري)؛ لأنها بيده من غير حائل، فأشبه بيع المغصوب من الغاصب، (ولا تنفسخ الإجارة في الأصح)؛ لأن الملك لا يُنافيها؛ ولهذا يستأجر ملكه من المستأجر. والثاني: تنفسخ كما لو اشترى زوجته فإن النكاح ينفسخ. وأجاب الأول بأنه إنما ينتقل إلى المشتري ما كان للبائع، والبائع حين البيع ما كان يملك المنفعة، بخلاف النكاح فإن السيد يملك منفعة بضع أمته المزوجة بدليل أنها لو وطئت بشبهةٍ كان المهر للسيد لا للزوج.

تنبيهٌ: قول المصنف: (في الأصح) راجع إلى الانفساخ.

أما البيع فصحيحٌ قطعًا كما في أصل الروضة، (ولو باعها) المؤجِّر أو وهبها (لغيره) أذنَ المستأجر أم لا (جاز في الأظهر)؛ لأن ثبوت العقد على المنفعة لا يمنع بيع الرَّقبة كالأمة المزوجة. والثاني: لا يجوز؛ لأن يد المستأجر مانعةٌ من التسليم. وأجيب بأن العين تُؤخذ منه وتُسلم للمشتري، ثم تعاد إليه يستوفي منفعتها إلى آخر المدة، ويُعفى عن القدر الذي يقع التسليم فيه؛ لأنه يسيرٌ لا يثبت فيه خيار المستأجر، كما لو انسدت بالوعة الدار فلا خيار؛ لأن زمن فتحها يسيرٌ.

تنبيهٌ: ما أطلقه المصنف من الصحة تبع فيه الجمهور، ومحله إذا كانت الإجارة مقدرةً بالمدة، فإن قدرت بعمل غير مقدر بمدة كأن استأجر دابةً للركوب إلى بلد كذا، فعن أبي الفرج الزَّازان: البيعَ ممتنعٌ قولًا واحدًا لجهالة مدة السير، ذكره البُلقيني، ويُقاس بالبيع ما في معناه، ويستثنى من محل الخلاف مسألة هرب الجمال السابقة فإنه يُباع من الجمال قدر النفقة، قالا: ولا يخرج على الخلاف في بيع المستأجر؛ لأنه محل ضرورة، والبيع الضمني كأعتق عبدك عني على كذا فأعتقه عنه وهو مستأجرٌ فإنه يصح قطعًا لقوة العتق كما نقلاه عن القفال في كفارة الظهار وأقراه.

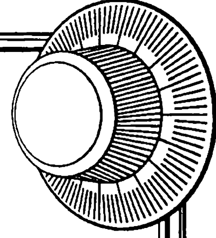
(ولا تنفسخ) الإجارة بما ذُكر قطعًا كما لا ينفسخ النكاح ببيع الأمة المزوجة من غير الزوج، فتبقى في يد المستأجر إلى انقضاء المدة، وللمشتري الخيار إن جهل

الإجارة، وكذا إن علمها وجهل المدة كما قاله الرافعي في باب بيع الأُصول والثمار، ولو قال: علمت بالإجارة ولكن ظننت أن لي أجرة ما يحدث على ملكي من المنفعة. قال الغزالي في فتاويه: ثبت له الخيار إن كان ممن يشتبه عليه ذلك. وأجاب أبو بكر الشاشي بالمنع. قال الزركشي: والأول أوجه؛ لأنه مما يخفى، فإن علمها ولم يكن ذلكً فلا خيار ولا أجرة، وإن جهل ثم علم وأجاز فلا أجرة له لبقية المدة كما قاله البغوي، ولو وجد المستأجر به عيبًا وفسخ الإجارة أو عرض ما تنفسخ به الإجارة - فمنفعته بقية المدة للبائع في أحد وجهين رجحه ابن المُقري لا للمشتري؛ لأنه لم يملك منافع تلك المدة، ولأن الفسخ يرفع العقد من حينئذ لا من أصله ».

مذهب الحنابلة:

جاء في المغني (٥/ ٢٧٣، ٢٧٤): « إذا أجَّر عينًا، ثم باعها، صح البيع، نص عليه أحمد، سواءٌ باعها للمستأجر أو لغيره؛ وبهذا قال الشافعي في أحد قوليه، وقال في الآخر: إن باعها لغير المستأجر، لم يصح البيع؛ لأن يد المستأجر حائلةٌ تمنع التسليم إلى المشتري، فمنعت الصحة، كما في بيع المغصوب. ولنا أن الإجارة عقدٌ على المنافع، فلم تمنع الصحة، كما لو زوَّج أمته، ثم باعها. وقولهم: يد المستأجر حائلةٌ دون التسليم. لا يصح؛ لأن يد المستأجر إنما هي على المنافع، والبيع على الرَّقبة، فلا يمنع ثبوت اليد على أحدهما تسليم الآخر كما لو باع الأمة المزوجة، ولئن منعت التسليم في الحال، فلا تمنع في الوقت الذي يجب التسليم فيه، وهو عند انقضاء الإجارة، ويكفي القدرة على التسليم حينئذ، كالمسلم فيه.

وقال أبو حنيفة: البيع موقوفٌ على إجازة المستأجر فإن أجازه جاز، وبطلت الإجارة، وإن ردَّه بَطَلَ. ولنا أن البيع على غير المعقود عليه في الإجارة، فلم تُعتبر إجازته، كبيع الأمة المزوجة. إذا ثبت هذا، فإن المشتري يملك المبيع مسلوب المنفعة إلى حين انقضاء الإجارة، ولا يستحق تسليم العين إلا حينئذ؛ لأن تسليم العين إنما يُراد لاستيفاء نفعها، ونفعها إنما يستحقه إذا انقضت الإجارة، فيصير هذا بمنـزلة من اشترى عينًا في مكان بعيد، فإنه لا يستحق تسليمها إلا بعد مضي مدة يمكن إحضارها فيها كالمسلم إلى وقت لا يستحق تسلُّم المسلم فيه إلا في وقته، فإن لم يعلم المشتري بالإجارة، فله الخيار بين الفسخ وإمضاء البيع بكل الثمن؛ لأن ذلك عيبٌ ونقصٌ ».



الفصل الخامس

شراء عين ومن ثم التوكيل في تأجيرها، أو إدارتها

١ - حكم شراء عين، وتوكيل بائعها في تأجيرها لآخرين

المسألة:

يكون لدى بعض الشركات عين جديدة قامت بشرائها وتود تأجيرها، وفي تلك الفترة وقبل أن تقوم بتأجيرها، قامت بعرضها للبيع، والسؤال هنا:

هل يستطيع بيت التمويل أن يشتري من الشركة تلك العين غير المؤجرة بصفة الشركة المالك الأول للعين، وفيما بعد ذلك يفوض الشركة بالنيابة عنه لعرضها للأجرة، ومتابعة تأجيرها، وتحصيل الأقساط لصالح البيت مقابل أجر يتفق عليه بين الطرفين؟

الرأي الشرعي:

إن ذلك جائز من الناحية الشرعية، إذا تم الشراء بعقد منفصل عن عقد الوكالة، وكان الشراء قد تم قبل التوكيل.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٢٩).

***

٢ - حكم توكيل جهة واحدة في شراء عقار، ومن ثَمَّ تأجيره

المسألة:

هل يجوز لبيت التمويل بأن يفوض إحدى الشركات في الخارج للقيام بدور الوكيل، لإيجاد أصول مؤجرة على الأطراف، أو شركات، أو مؤسسات فردية معروفة، ومن ثم شراؤها لصالح البيت، وذلك مقابل أجر يُتفق عليه بين الطرفين. وبعد إيجاد تلك الأصول، وشرائها لصالح البيت يقوم البيت بتوكيل تلك الشركة، أو الشركات للقيام بأعباء،

أو بدور الوكيل للبيت في متابعة تحصيل الأقساط من المستفيدين، أو المستأجرين، وتحصيلها لحساب البيت، وإيداع تلك المبالغ في حساب البيت؟

الرأي الشرعي:

لا مانع من الناحية الشرعية من هذا التصرف؛ لأن الشركة المكلفة في الخارج تقوم بدايةً بدور السمسار لشراء العقارات المطلوبة، ثم تقوم بدور الوكيل لإدارة، وتأجير هذه العقارات، وتحصيل إيجاراتها للمالك (وهو بيت التمويل) مقابل أجر متفق عليه.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي – الكويت – فتوى (٦٣١).

***

٣ - شراء عين من صانعها وتأجيرها وتوكيل جهة أخرى في إدارتها، وتحصيل الأجور

المسألة:

هل يستطيع بيت التمويل الكويتي أن يشتري عينًا من المنتج (المصنع) ثم يقوم بتأجيرها لشركات أو أفراد، ويقوم بتوكيل إحدى الشركات لإدارة، ومتابعة تحصيل الأجور نيابة عنه، مقابل أجر يُتفق عليه فيما بين الطرفين؟

الرأي الشرعي:

لا مانع من الناحية الشرعية من هذا التصرف؛ إذ بالشراء تدخل العين في ملك بيت التمويل الكويتي، فيصبح مالكًا لها، وله بهذه الصفة أن يؤجرها على أفراد أو شركات.

كما أن له أن يوكل من يشاء لإدارتها، وتحصيل ريعها نيابةً عنه بالأجرة المناسبة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي – الكويت – فتوى (٦٣٤) .

***

٤ - حول قيام شركة بتأسيس شركة أخرى لتقوم بتأجير بعض المعدات التي سبق شراؤها، وذلك لأسباب ضريبية

المسألة:

إمكانية شراء بعض المعدات، وتأجيرها على عملاء بدولة أجنبية، ولأسباب ضرائبية ستقوم الشركة بتأسيس شركة أخرى بالدولة الأجنبية لتقوم بذلك.

ستقوم الشركة المملوكة بالدولة الأجنبية باقتراض مبلغ معين بسعر فائدة ثابت من شركة وسيطة تؤسس خارج الدولة الأجنبية الأولى، وستقوم الشركة الوسيطة بدورها باقتراض نفس المبلغ، وبنفس الشروط من الشركة الإسلامية، وذلك تفاديًا لدفع ضرائب إلى مصلحة الضرائب الأجنبية علمًا بأن الشركة هي التي ستكون مسئولة مسئولية تامة عن شراء المعدات، وتأجيرها، ودفع قيمة المعدات، ومصاريف التشغيل، وتسلم المعدات عند انتهاء فترات التأجير.

الرأي الشرعي:

إذا كانت هذه الطريقة التي تعرضها الشركة لا تعتبر غشًّا نحو القانون في البلد الذي تتم فيه العملية، وإنما تعتبر مخرجًا قانونيًّا، واستفادة من ثغرة من ثغرات القانون، وأن الشركة الموجودة في الخارج الشركة الوسيطة التي ستنشأ في بلد آخر مملوكتان حقيقة بكاملهما للشركة الإسلامية. إذا كان الأمر كما ذكر فلا يظهر مانع شرعي من الأخذ بهذه الطريقة لما نص عليه جمهور الفقهاء من أن الربا لا يجرى بين العبد وسيده؛ لأنه وما يملك لسيده، وكذلك الشركة بالنسبة لما تملكه من الشركات، وتزودنا الشركة بصورة موثقة من أول عملية تتم بهذه الطريقة؛ لمراجعتها من قبل الهيئة.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (٣٧).



٥- حول قيام شركة (لأسباب ضرائبية) بتنفيذ عملية بواسطة الشركات القابضة

المسألة:

تعرض على الهيئة الشرعية للمعهد كإحالة لتفضلها بالنظر والمداولة ثم الرأي الجماعي.

الشركة بصدد القيام بعملية مع إحدى الشركات الأجنبية في حدود مبلغ ١٠٠ مليون دولار. ولأسباب ضرائبية سيتم تنفيذ العملية بواسطة بعض الشركات القابضة وفقًا للخطوات التالية:

١ - يتم إقراض مبلغ المائة مليون دولار إلى شركة تابعة مملوكة بالكامل إلى الشركة الإسلامية المصرفية للاستثمار بفائدة محددة.

٢ - تقوم الشركة التابعة بشراء السيارات من شركة أجنبية، ويتم نقل الملكية لها.

٣ - تقوم الشركة المشترية المالكة للسيارات بتأجيرها مع بيعها إلى شركة متخصصة نظير مبالغ محددة، ولفترات زمنية معلومة، على أن تقوم بدفع ثمن الشراء بعد انتهاء مدة الإيجار.

٤ - تقوم الشركة المالكة للسيارات بدفع قيمة السيارات المبيعة، ومبلغ الإيجار إلى الشركة الأم والشركة الإسلامية.

الرأي الشرعي:

رأي الهيئة الشرعية لشركة الراجحي:

إذا كانت هذه الطريقة لا تعتبر غشًّا في نظر القانون في البلد الذي تمت فيه هذه العملية، وإنما تعتبر مخرجًا قانونيًّا، واستفادة من ثغرات القانون. وأن الشركتين اللتين ستقرضهما مملوكتان حقيقة بكاملهما للشركة الإسلامية، فلا يظهر مانع شرعي من الأخذ بهذه الطريقة. بناءً على أنه لا ربا بين العبد، وسيده (ابن عابدين ٤/ ٨٧)، اشترطت الهيئة شرطان:

١ - الفصل بين عقد الإيجار وعقد البيع، وينص في عقد الإيجار على أن تمتلك الشركة المستأجرة تلك السيارات في نهاية مدة الإيجار بثمن مستقل. وبذلك يصير ملك المنفعة بعقد، وملك الرَّقبة بعقد (المغني ٦/ ٤٨).

٢ - أن تتحمل الشركة المالكة المؤجرة ضمان أصل السيارات، وما لا تُستوفى المنفعة إلا به، وصيانتها طوال فترة الإجارة.

استنادًا إلى ما قرره الفقهاء من أن الضمان للأصل المؤجر يكون على مالكه، وأن على المُكْرِي ما يتمكن به المكتري من الانتفاع بالآجل (ابن قدامة المغني ٦/ ٣٣ وما بعدها)[1].

---

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية: الموافقة على ما انتهت إليه الهيئة.

آراء أخرى:

= رأي د/ أبو السعود:
يرى أنه ليس بمحظور في الشارع أن يجتمع في عقد واحد الإيجار والبيع. ولا يتفق مع الرأي السابق في شرطه الأول وهو أن يكون عقد الإيجار مستقلًا عن عقد البيع، كما لا يتفق مع الهيئة في أن تكون الصيانة على المالك مدة الإيجار، فليس ما يمنع شرعًا من أن تكون الصيانة على المستأجر إذا قبل ذلك.
المستشار الشرعي للبنك الإسلامي الأردني:
ردًّا على سؤال يتضمن ثلاث حالات:
الحالة الأولى: اشترى البنك معدات آليات بمبلغ مليون دينار، وأجرها للغير، لمدة أربع سنوات، بأجرة إجمالية، قدرها مليون دينار، ونصف مثلًا على أن تؤول ملكية هذه المعدات إلى المستأجر، بنهاية مدة الإيجار، بسبب أن عملية فك، وبيع، ونقل قطع هذه المعدات بعد فترة نهاية العقد، قد يكلف أكثر من قيمة المبيع.
الحالة الثانية: هل يجوز الاتفاق منذ البداية على أن يشترى المستأجر تلك المعدات من البنك، في نهاية أية سنة، من سنوات عقد الإيجار، حسب الأمثلة التوضيحية المشار إليها في الكتاب؟
الحالة الثالثة: هل يجوز للبنك أن يبيع عقود الإيجار التي أبرمها مع مستأجر هذه المعدات، وذلك على اعتبار أن هذه العقود تمثل حقوقًا مالية للبنك، أو أن يتم بيع هذه المعدات إلى مشترٍ جديد على أن يلتزم هذا المشتري الجديد بالاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار المبرم بين البنك، والمستأجر؟
قبل الجواب المحدد، أضع بين يديكم بعض النصوص، والقواعد الشرعية التي يمكن أن تهدينا إلى الجواب الواضح **عن كل حالة من الحالات الثلاث المذكورة:**
١ - أن الإجارة عقد يستلزم تمليك المنفعة دون الأعيان كما هو واضح من طبيعة العقد، ومنصوص عليه في جميع المراجع الفقهية، والشرعية.
٢ - عقد الإجارة من عقود المعاوضات؛ ولذلك كان قابلًا لما يقبله البيع من الخيارات؛ مثل: خيار الشرط، وخيار الرؤية، ويجوز لأي من الفريقين منفردًا، ولهما جميعًا اشتراط الخيار في إمضاء العقد، أو فسخه.
وقد جعل الخيار للتروي قبل الإلزام بالعقد، وإذا مضت مدة الخيار دون أن يصدر ممن له حق الخيار، مما يدل على فسخ، أو إمضاء لزم العقد. وعليه فلا يترتب على العقد مدة الخيار إلا عدم لزومه، بالنظر لمن شرط لنفسه، وإذا أمضى العقد كله كان عليه أجر المدة كلها، وإن فسخ لم يلزمه إلا أجرة مدة انتفاعه إن انتفع.
٣ - بعض أئمة المذاهب كأبي حنيفة لا يجيزون أن تكون مدة الخيار أكثر من ثلاثة أيام، وبعضهم يجيزها لنحو شهر، ولكن الإمام أحمد وأبا يوسف، ومحمد بن الحسن، وابن المنذر، وابن أبي ليلى وإسحاق، وأبا ثور جوزوا أن تكون المدة حسب اتفاق الطرفين، طالت أم قصرت بشرط أن تكون معلومةً محددةً.
٤ - إذا أجَّر عينًا ثم باعها صح البيع، ولو للمستأجر نفسه؛ لأن العين في يده، وهل تبطل الإجارة؟ فيه وجهان: أحدهما: أنها لا تبطل الإجارة؛ لأنه تملك المنفعة بعقد، ثم ملك الرقبة بعقد آخر فلم يتنافيا.
٥- وقال الحنابلة: ينتقل الملك في زمن خيار الشرط إلى المشتري، ويخرج عن ملك البائع.
٦ - الجمع بين بيع وإجارة معًا، جائز في أظهر قولي العلماء.
٧ - الشرط الواحد في البيع لا بأس به، وإنما نهى عن الشرطين، وظاهر كلام أحمد أن الشرطين المنهي عنهما ما كانا فاسدين، فأما أن ذكر بشرط أو أكثر، من مقتضى العقد أو مصلحته مثل أن يبيع الشيء بشرط الخيار والتأجيل والرهن والكفيل فهذا لا يؤثر في العقد، وإن كثر.
٨ - تُقسم الحقوق إلى حقوق شخصية ، أو عينية ، أو معنوية، والحقوق العينية الأصلية تشمل الملكية، والتصرف، =

= والانتفاع، والاستعمال، والسكنى، والسطحية (القرار) والحقوق المجردة، والوقف...... إلخ، والحقوق المعنوية هي التي ترد على أشياء غير مادية.
٩ – والمال هو كل عين، أو حق له قيمة مادية في التعامل، وكل شيء يمكن حيازته ماديًا والانتفاع به انتفاعًا شرعيًا، ولا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلًا للحقوق المالية.
١٠ – والبيع تمليك مال، أو حق مالي لقاء عوض.
١١ – والأشياء الاستهلاكية، هي ما لا يتحقق الانتفاع بخصائصها إلا باستهلاكها، وأما الأشياء الاستعمالية فهي ما يتحقق الانتفاع باستعمالها مرارًا مع بقاء عينها.
١٢ – فرق بين الأشياء والأموال، فالشيء قد يكون مالًا. وقد يكون غير مال، والشيء قد يكون ماديًّا، وقد يكون معنويًّا، وقد كثرت الأشياء المعنوية وتمولها الناس، وتعارف الناس ذلك تعارفًا لم يعد مجال للشك فيه ولا إنكاره، وقد اعتبر القانون المدني الأردني كثيرًا من الأشياء المعنوية أموالًا، كالألحان والأسماء التجارية، والعلامة التجارية.
١٣ – إن الحيازة قد تكون ماديةً، وقد تكون معنويةً، وأن القانون اعتبر أن الحيازة قد تكون بحيازة الشيء نفسه، وقد تكون بحيازة أصله، فمن حاز دارًا فقد حاز منفعتها تبعًا، وهذا هو مذهب المالكية، والشافعية، والحنابلة.
ومع أن الحنابلة لم يعتبروا المنافع أموالًا، فقد استثنوا الموقوف، ومال اليتيم، والأعيان المعدة للاستغلال.
١٤ – أن القانون المدني الأردني اتجه إلى الأخذ برأي الأئمة الثلاثة المذكورين من أن المنافع أموال؛ ليعم الاصطلاح جميع الناس، ولم يرد في كتاب الله، ولا في سنة رسول الله أن المنفعة ليست مالًا؛ ولهذا فقد اتسع التعريف فشمل الحق إن تعلق بمال، كحق المستأجر في العين التي استأجرها، وحق المرور، أما إذا تعلق الحق بغير مال كحق الحضانة فلا يعتبر مالًا بالإجماع.
وبعد ذكر هذه النصوص والقواعد، ننقل إلى الحالات الثلاث المذكورة:
أما الحالة الأولى: بصورتها الموضحة فلا تجوز شرعًا؛ لأن عقد الإجارة تمليك المنافع، ولا يجوز أن ينتج عنه تمليك العين المؤجرة؛ لاختلاف طبيعة العقدين، ونتائجهما.
غير أن هذا لا يمنع البنك من أن يتفق مع الفريق الآخر على بيعة تلك الأعيان في نهاية مدة الإجارة (تحدد) بمبلغ معين يتفق عليه.
أو أن يعد البنك الفريق الآخر بأن يبيعه تلك المعدات، في نهاية مدة الإجارة المتفق عليها (تحدد أيضًا) بمبلغ معين يتفق عليه الطرفان، ويكون هذا من باب الوعد الملزم قضاءً حسبما سار عليه القانون المدني الأردني.
أما الحالة الثانية: بصورتها المذكورة فلا تجوز شرعًا؛ لأنها تضمنت غررًا في البيع، يمنع من صحته؛ لعدم تعيين العقد (الإجارة) بالتحديد، وعدم تعيين بدء عقد البيع.
غير أن هذا لا يمنع من أن يتفق الطرفان على أن يكون للفريق الثاني حق الخيار في نهاية السنة الأولى مثلًا، أو في نهاية السنة الثانية (تحدد مدة الخيار) على أن يلتزم هذا الفريق بدفع القسط المستحق عن المدة، التي انتفع بها فقط، وإذا استعمل حقه في خيار الشرط انفسخ العقد حينئذٍ.
وأما الحالة الثالثة: فقد تضمنت صورتين:
الصورة الأولى: أن يقوم البنك ببيع عقود الإيجار، وذلك على اعتبار أن هذه العقود حقوقًا مالية للبنك.
ومعلوم أن العقد شرعًا هو ارتباط الإيجاب بالقبول وقد تم فعلًا، والبنك في موضوعنا إنما يملك المعدات المؤجرة، ويستحق ما شرط له من أرباح، وأقساط حسب الاتفاق، ولا يملك حق الانتفاع بالمعدات مدة الإجارة، والذي يملك حق الانتفاع الذي يعتبر حقًّا ماليًّا هو المستأجر، وهو الذي يملك بيع ذلك الحق. =

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (٥٧).

***

٦- مشروع صندوق الإجارة الدولي

المسألة:

عرض مشروع صندوق الإجارة الدولي، وذلك لدراسة اتفاقية الإجارة الرئيسية، والتي يكون فيها الصندوق الاستثماري (fund) - وهو الشركة التي سيؤسسها بيت التمويل، ويكون مالكًا لها في جزر الانتيل التابعة لهولندا - صفته مؤجرة، وتكون شركة (S.E.F.C)، وصفتها مستأجر. يقوم الصندوق الاستثماري (بيت التمويل) بشراء معدات من الشركة المنتجة (تيلوجي)، ثم يقوم بتأجير هذه المعدات لشركة (S.E.F.)، ثم توكل هذه الشركة شركة (تيلوجي) لتأجير المعدات على المستأجرين النهائيين.

الرأي الشرعي:

تُلي العقد على الهيئة فأدخلت بعض التعديلات في العقد بحيث أصبح يتوافق مع المتطلبات الشرعية.

وحقيقة العقد - حسبما تبين للهيئة - أن بيت التمويل الكويتي يشتري معدات من منتج، ثم يوكل إليه تأجيرها لحساب بيت التمويل، وعليه تمت الموافقة على العقد مع ملاحظة ما يلي:

(أ) عند تأخر المستأجر عن دفع الإيجار، وحصول تعويضات جزائية - فوائد تأخير - نتيجة لذلك تؤخذ هذه التعويضات - فوائد التأخير؛ لأنها قانونية ملزمة تدرأ

= وكذلك لم يتضح لي في هذه الصورة ما الحقوق التي يريد البنك بيعها؟ اللَّهم إذا كان المقصود بيع ما بقي له من أقساط، وحقه في الربح، وهذا لا يجوز بيعه متفاضلًا بحال ولو بأجل؛ لأن ذلك يحقق معنى الربا المحرم قطعًا.

وأما الصورة الثانية: فقد تضمنت أن يبيع البنك المعدات إلى مشترٍ جديد، على أن يلتزم هذا المشتري بالاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار المبرم بين البنك، والمستأجر.

وهذه الصورة ينطبق عليها ما ذكره في المغني وغيره من معتبرات الفقه، من أنه أجّر عينًا، ثم باعها صح البيع ولو للمستأجر نفسه؛ لأن العين في يده، ولا تبطل الإجارة؛ لأن المنفعة تملك بعقد الإيجار، والمعدات تملك بعقد البيع، ولا تنافي بينهما، على أن يكون معلومًا أن هذا البيع لا يؤثر مطلقًا على حقوق المستأجر التي حصل عليها بعقد الإجارة؛ ولذلك فلا مانع شرعًا من العمل بما ورد في الصورة الثانية بعقد الإجارة.

وأرجو أن أكون قد توصلت نتيجة هذه الدراسة إلى بيان الوجه الشرعي في المسائل المطروحة في الكتاب المشار إليه، والله أعلم بالصواب.

الضرر عن بيت التمويل، ولكنها تؤخذ لا على سبيل التملك، وإنما تصرف في أوجه الخير، وهذا وفقًا لما سبق للهيئة أن أفتت به جوابًا على البند الثاني في محضر اجتماعها (١/ ٩٤) حيث جاء فيه:

« لا ترى الهيئة مانعًا من شراء هذا العقار المتضمن لهذا الشرط الجزائي الذي يرتب فوائد على التأخير إذا ألحق ضررًا معتبرًا بالمالكين. على ألا يتملك بيت التمويل الكويتي هذه الفوائد إن حصلت، بل يأخذها بشرط التخلص منها، وذلك بصرفها في مصارفها المعروفة ».

(ب) أن في العقد بعض النصوص مثل (يعتبر هذا العقد ويعمل باستمرار على أنه إيجار تمويلي وليس إيجارًا حقيقيًّا)، وهي نصوص قانونية يلزم إيرادها لحماية حقوق المؤجر، وفقًا لقانون الولاية التي سيكون فيها العقد.

وتؤكد الهيئة على ضرورة متابعة ما تم التنبيه عليه سابقًا فيما يتعلق بالجهات الخيرية التي ستستفيد من فوائد التأخير

وقد طلب د/ عجيل النشمي تسجيل الملاحظة التالية: مع جواز التعامل بهذه الطريقة من التعاقدات في صندوق الإجارة الدولي، إلا أنه يتنافى مع أخلاق التعامل لدى المسلمين، حيث إن المقصود الأساسي من هذا التعامل التهرب من الضريبة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي – الكويت – فتوى (٦٥٠).

* * *

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الخامس
(شراء عين، ومن ثم التوكيل في تأجيرها أو إدارتها)

جاء في الموسوعة الفقهية (٣١/ ١٧٠):

« يرى الشافعية والحنابلة والمالكية في قول: أن المنافع أموالٌ متقومةٌ مضمونةٌ بالعقود والغصوب كالأعيان. والدليل على أن المنفعة متقومةٌ بنفسها: أن التقوم عبارة عن العزة، والمنافع عزيزة بنفسها عند الناس؛ ولهذا يبذلون الأعيان لأجلها، بل تقوم الأعيان باعتبارها ، فيستحيل أن لا تكون هي متقومة. وذهب الحنفية - وهو قول للمالكية - إلى أن المنافع لا تتقوم بنفسها بل تقوم ضرورة عند ورود العقد؛ لأن التقوم لا يسبق الوجود والإحراز، وذلك فيما لا يبقى غير متصور وتتفرع على هذا الخلاف فروع كثيرة ».

مذهب الحنفية:

جاء في تبيين الحقائق (٥/ ١٠٥، ١٠٦): « (الإجارة هي بيع منفعة معلومة بأجر معلومٍ) وقيل: هي تمليك المنافع بعوضٍ بخلاف النكاح فإنه ليس بتمليك، وإنما هو استباحة المنافع بعوض هذا في الشرع، وفي اللغة: الإجارة فعالةٍ من أجر يأجر من بابي طلب وضرب ، فهو آجرٌ وذاك مأجور ؛ أي: الإجارة اسم للأجرة وهي ما أعطي من كراء الأجير، وقد أجره إذا أعطاه أجرته والأجر ما يُستحق على عمل الخير، ولهذا يدعى به يقال: أجرك اللَّه وأعظم اللَّه أجرك ».

وفي كتاب العين: آجرت مملوكي أوجره إيجارًا فهو مؤجر، وفي الأساس آجرني داره فاستأجرتها، وهو مؤجِّرٌ، ولا نقل: مؤاجرٌ، فإنه خطأ وقبيحٌ. قال: وليس آجرٌ هذا فاعل، بل هو أفعل، وهي جائزةٌ بإجماع الأمة، وقال اللَّه تعالى حكايةً عن شعيب عليه الصلاة والسلام: ﴿ إِنِّيٓ أُرِيدُ أَنۡ أُنكِحَكَ إِحۡدَى ٱبۡنَتَيَّ هَٰتَيۡنِ عَلَىٰٓ أَن تَأۡجُرَنِي ثَمَٰنِيَ حِجَجٍ ﴾ [القصص: ٢٧]، وشريعة من قبلنا شريعةٌ لنا ما لم يظهر النسخ ، لا سيما إذا قص لنا لا على

وجه الإنكار وقال عليه الصلاة والسلام: « **من استأجر أجيرًا فليعلمه أجره** »[1]، وشرطها أن تكون الأجرة والمنفعة معلومتين؛ لأن جهالتهما تفضي إلى المنازعة ، وركنها الإيجاب والقبول ، وحكمها وقوع الملك في البدلين ساعةً فساعةً؛ لأن المعقود عليه وهي المنافع معدومةٌ.

والقياس: أن لا تجوز لما فيها من إضافة العقد إلى ما سيُوجَدُ، إلا أنها أجيزت للضرورة لشدة الحاجة إليها وهي تنعقد ساعةً فساعةً على حسب حدوث المنافع، والعين المستأجرة أقيمت مقام المنفعة في حق إضافة العقد إليها ليرتبط الإيجاب بالقبول، فعمله يظهر في المنفعة ملكًا واستحقاقًا حال وجودها ، وهذا كالمسلم فيه فإن الذمة التي هي محل المسلم فيه أقيمت مقام المعقود عليه في حق جواز السلم.

وقال الشافعي رحمه اللَّه: تجعل المنافع المعدومة موجودة حُكمًا ضرورة تصحيح العقد؛ لأن العقد يستدعي محلًّا ينعقد فيه؛ إذ الشرع حكم بالانعقاد ، وهو وصف العقد المُنعقد، فحكمنا بوجود المحل لينعقد العقد فيه؛ وهذا لأن العقد قد لزم، واللزوم وصفٌ يثبت بالعقد، فحكمنا بوجود المحل؛ لينعقد العقد فيه فأنزلنا المعدوم موجودًا لذلك قلنا: ارتباط الإيجاب بالقبول صفة الكلامَيْن والمحل يحتاج إليه للحكم، وإنما اشتراط وجود المحل عند الارتباط؛ لأن الانعقاد لأجل الحكم ، فلا بد من تعيين المحل حتى يعمل العقد فيه.

فجعل الدار خلفًا عن المنفعة في حق إضافة العقد إليها، ثم بعد ذلك عمل هذا اللفظ يتراخى إلى حين وجود المنفعة، وحكم العقد وهو الملك يقبل الفصل عن العقد، كما في البيع بشرط الخيار وهذا أولى مما ذهب إليه الشافعي؛ لأنه تغيير أمر حُكميٍّ بدليلٍ شرعيٍّ وما ذهب إليه قلب الحقائق؛ لأن المنافع معدومةٌ حقيقةً، والمنفعة لا يتصور وجودها في لحظة فلا يمكن جعلها موجودةً حكمًا؛ لأن الشرع لا يرد بتقدير المستحيل؛ ولهذا لو أضاف العقد إلى المنفعة لا يجوز ولو أضافه إلى العين جاز بالإجماع ولأن ما قلناه ليس فيه إلا إقامة السبب مقام المسبب وهو أمرٌ شائعٌ شرعًا كإقامة السفر مقام المشقة ونحوه فكان أولى.

---

(١) سبق تخريجه.

مذهب المالكية:

جاء في بلغة السالك لأقرب المسالك (الشرح الصغير) للدردير (٤/ ٥ - ٧): « (الإجارة) مأخوذةٌ من الأجرة وهو العوض، وهي بكسر الهمزة أفصح من ضمها. وهي والكراء شيءٌ واحدٌ في المعنى، غير أنهم أطلقوا على العقد على منافع الآدمي وما ينقل من غير السفن والحيوان إجارة، وعلى العقد على منافع ما لا ينقل كالأرض والدور، وما ينقل من سفينة وحيوان: كراء غالبًا فيهما. وهي عرفًا: (عقد معاوضة): خرج الوقف والعُمْرى والاستخدام والإيصاء والإعارة، (على تمليك منفعة): خرج البيع فإنه معاوضة على تمليك ذات، (بعوض) متعلق بمنفعة: أي تمليك لمنفعة في نظير ومقابلة عوض، وفي الحقيقة متعلق بمحذوف صفة لمنفعة: أي كائنة ومجعولةً في نظير العوض، وقصد بذلك إخراج النكاح والجعالة. فالمنفعة في الإجارة تكون في نظير العوض حتى لو حصل من إتمامه رجع للمحاسبة، ولا كذلك النكاح والجعالة، (بما يدل) على تمليك المنفعة: متعلق بـ « عقد »: أي عقد على ما ذكر بما يقتضي التمليك من لفظ أو غيره ».

مذهب الشافعية:

جاء في تحفة المحتاج (٦/ ١٢١-١٢٣): « الإجارة بتثليث الهمزة والكسر أفصح من آجره بالمد إيجارًا، وبالقصر يأجره بكسر الجيم وضمها أجرًا هي لغةٌ: اسمٌ للأجرة، ثم اشتهرت في العقد، وشرعًا: تمليك منفعة بعوض بالشروط الآتية منها: علم عوضها وقبولها للبذل والإباحة، فخرج بالأخير نحو منفعة البضع على أن الزوج لم يملكها وإنما ملك أن ينتفع بها، وبالعلم المساقاة والجعالة كالحج بالرزق فإنه لا يشترط فيهما علم العوض، وإن كان قد يكون معلومًا كمساقاة على ثمرة موجودة وجعالة على معلوم.

والأصل فيها قبل الإجماع آيات منها: ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ [الطلاق: ٦].

ومنازعة الإسنوي في الاستدلال بها مردودةٌ؛ إذ مفادها وقوع الإرضاع للآباء وهو يستلزم الإذن لهن فيه بعوض وإلا كان تبرعًا، وهذا الإذن بالعوض هو الاستئجار الذي هو تملك المنفعة بعوض... إلخ ، ويدل له أيضًا: ﴿وَإِن تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُۥٓ أُخْرَىٰ ﴾ [الطلاق: ٦] إلى آخر الآية.

ولك أن تقول: إن أراد المنازعة على أصل الإيجار، فرده بما ذكروا واضحٌ، أو مع

الإيجاب والقبول لم يصلح ذلك لرده؛ إذ لا دلالة فيها على القبول لفظًا بوجه وكون ما مر من الدليل على الصيغة في البيع يأتي هنا؛ لأنها نوعٌ منه لا يمنع النزاع في الاستدلال بها وحدها على ذلك وأحاديث منها: استئجاره ﷺ هو والصديق دليلًا في الهجرة، وأمره ﷺ بالمؤاجرة. والحاجة بل الضرورة داعيةٌ إليها، وأركانها صيغةٌ وأجرةٌ ومنفعةٌ وعاقدٌ، ولكونه الأصل بدأ به، فقال: (شرطهما) ؛ أي: المؤجر والمستأجر الدال عليهما لفظ الإجارة (كبائعٍ ومشترٍ)؛ لأنها صنفٌ من البيع، فاشترط في عاقدها ما يشترط في عاقده مما مرَّ؛ كالرشد وعدمَ الإكراه بغيرِ حقٍّ.

نعم يصح استئجار كافرٍ لمسلمٍ ولو إجارة عين لكنها مكروهةٌ، ومن ثَمَّ أجبر فيها على إيجاره لمسلم وإيجار سفيه نفسه لما لا يقصد من عمله كالحج؛ لأنه لا يجوز له التبرع به على ما مَرَّ فيه ، ويصح بيع السيد قنَّهُ نفسه لا إجارته إياها؛ لأن بيعه يؤدي لعتقه، فاغتُفر فيه ما لا يُغتفر في الإجارة، إذ لا تُؤدي لذلك، ولو كان للوقف ناظران فآجر أحدهما الآخر أرضًا للوقف، صح إن استقل كلٌّ منهما ، وإلا فلا ، كما بحثه أبو زُرعة، وفرق بينه وبين وصيين اشترط اجتماعهما على التصرف في مال محجوريهما لأحدهما أن يشتري من الآخر لمحجوره عينًا للآخر بوجود الغرض هنا من اجتماعهما، مع عدم التهمة بوقوع التصرف للغير بخلافه ثم فإنه يقع للمباشر مع اتحاد الموجب والقابل لتوقُّف الإيجاب على مباشرته أو إذنه ».

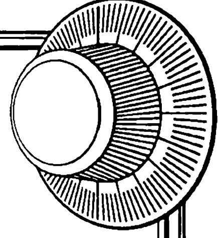
مذهب الحنابلة:

جاء في المغني (٥/ ٢٥٠، ٢٥١): « واشتقاق الإجارة من الأجر، وهو العوض، قال اللَّه تعالى: ﴿لَوْ شِئْتَ لَتَخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴾ [الكهف: ٧٧]. ومنه سُمِّي الثواب أجرًا؛ لأن اللَّه تعالى يُعوِّض العبد به على طاعته، أو صبره على مُصيبته. وهي نوعٌ من البيع؛ لأنها تمليكٌ من كلٍّ واحد منهما لصاحبه، فهي بيع المنافع والمنافع بمنزلة الأعيان؛ لأنه يصح تمليكها في حال الحياة، وبعد الموت، وتُضمن باليد والإتلاف، ويكون عوضها عينًا ودينًا وإنما اختصت باسم كما اختص بعض البيوع باسم، كالصرف، والسلم. إذا ثبت هذا فإنها تنعقد بلفظ الإجارة والكراء؛ لأنهما موضوعان لها. وهل تنعقد بلفظ البيع؟ فيه وجهان:

أحدهما: تنعقد به؛ لأنها بيعٌ فانعقدت بلفظه، كالصرف.

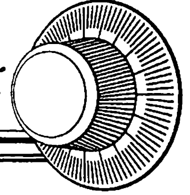
والثاني: لا تنعقد به؛ لأن فيها معنًى خاصًا، فافتقرت إلى لفظ يدل على ذلك المعنى، ولأن الإجارة تضاف إلى العين التي يضاف إليها البيع إضافةً واحدةً، فاحتيج إلى لفظ يُعرف ويُفرق بينهما، كالعقود المتباينة، ولأنه عقد يخالف البيع في الحكم والاسم، فأشبهَ النكاح. ولا تصح إلا من جائز التصرف؛ لأنه عقد تمليكٍ في الحياة، فأشبه البيع ».

❊ ❊ ❊



الفصل السادس

التأجير بطرق غير مشروعة أو أماكن حولها شبهات



المَبْحَثُ الأَوَّلُ: الاستخدام غير المشروع للعين المؤجرة

١ - حكم تأجير الطائرات على من يقدم عليها خمرًا

المسألة:

هل يجوز تأجير طائرات على من يقدم الخمر بيعًا للركاب المسلمين وغيرهم؟

الرأي الشرعي:

يجوز للشركة المالكة للطائرة أن تؤجر طائراتها لشركة طيران أخرى إذا كان الغرض من الإجارة مباحًا كنقل الركاب، أو البضائع غير المحرمة حتى لو علمت الشركة المؤجرة أن الشركة المستأجرة تقوم بتقديم الخمور، أو أن الركاب يحملون الخمر معهم، وذلك؛ لأن موضوع الإجارة الأصلي مباح، وما يحصل من تقديم الخمور ليس داخلًا في موضوع الإجارة، وإثمه على فاعله. على أن الأولى أن تشترط الشركة المؤجرة في عقد الإجارة امتناع الشركة المستأجرة عن تقديم الخمور، والمحرمات على طائراتها.

أما إذا كان الغرض الأساسي من الاستئجار محرمًا كشحن الخمور، أو شحن الأسلحة لأعداء الإسلام، فلا تجوز تلك الإجارة ويأثم مالك الطائرة، وكل من له علاقة بذلك.

وعلى هذا فإذا كان موضوع الإجارة مباحًا فالأجرة حلالٌ، وإذا كان موضوع الإجارة محرمًا فالأجرة حرامٌ.

ويستحسن أن يبدي البنك رغبته للمستأجر بعدم تقديم الخمر للركاب، ولا بيعها، ولا السماح بتناولها؛ انسجامًا مع ما يلتزم به البنك من التقيد بأحكام الشريعة الإسلامية.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٤٣).

***

٢- أحكام متفرقة حديثة في استئجار الأرحام والاستنساخ ونقل الأعضاء البشرية وفوائد البنوك

المسألة:

اطلعنا على الطلب المقيد برقم (١٦٠٦) لسنة (٢٠٠٣م) المتضمن : بيان الحكم الشرعي فيما يلي :

- حكم الاستنساخ البشري.
- استئجار الأرحام وأطفال الأنابيب.
- نقل الأعضاء البشرية.
- فوائد البنوك.

الرأي الشرعي:

أولًا : الاستنساخ:

الاستنساخ بالمعنى المشار إليه حاليًّا وهو الاستنساخ البشري هو جريمة أخلاقية وقانونية ترتكب في حق الإنسان وتمثل اعتداءً على ذاتيته وخصوصياته التي يتميز بها من بين سائر الحيوانات .. والاستنساخ في هذا المستوى العابث المنفلت من كل القيود والضوابط يعكس الوجه الآخر القبيح - والخطير - لتقدم العلوم والتقنيات وتطورها خارج إطار الأخلاق ومقاصد الشرائع السماوية .. ورغم أن الاستنساخ البشري قد أحاطته جملة من الشكوك والريب في إمكان تطبيقه وصيرورته أمرًا واقعًا إلا أن ما نشرته الصحف حاليًّا عن الطفلة « إيفا » أثار الرعب في نفوس عقلاء العالم من علماء وسياسيين ومفكرين وقانونيين وغيرهم وذلك لما يحدثه هذا العبث من عدوان ينتهي لا محالة إلى هدم الأسرة، وتحطيم الهيكل الاجتماعي للإنسان، وتدمير روابط النسب والقرابة وصلات الأرحام، ومؤسسة الزواج وهي مؤسسة مقدسة منذ القدم، احترمتها الأديان وعوَّلت عليها كثيرًا في أحكامها وتشريعاتها وقيمها.. هذا إضافةً إلى أن الاستنساخ البشري سوف يقدم لنا إنسانًا مبتورًا من أي جذور ينتمي إليها أو يشعر بالولاء لها .. إنسانًا مشوه الفكر متحجر القلب أناني الشعور باختصار : إنسان لا أخلاقي لا أصل لـه ولا فرع، ولنا أن نتصور الصور البشعة للجرائم التي يسهل اقترافها على

أيدي هؤلاء المعزولين عقليًا ونفسيًا وشعوريًا.. ولعل هذا ما دعا المؤسسات العلمية في أوربا وأمريكا إلى المناداة بضرورة التدخل لوضع حدٍّ لهذا العبث الذي طال أخيرًا كينونة الإنسان وتاريخه وحضارته بل هذا ما حفز الرئيس الأمريكي والرئيس الفرنسي إلى المطالبة بوضع تشريعات قانونية تُوقف هذا الخطر الذي يُهدد الجميع بدون تفرقة.. ومن نفس هذا المنطلق يُحرِّم علماء الإسلام والمسيحية واليهودية هذا اللون من الاعتداء العلمي على خليفة اللَّه في الأرض ويعدونه نشاطًا إبليسيًّا يتعاون عليه شياطين الإنس والجن . وصدق اللَّه العظيم: ﴿ وَلَآمُرَنَّهُمْ فَلَيُغَيِّرُنَّ خَلْقَ ٱللَّهِ ﴾ [النساء: ١١٩].

إذا تركنا هذا اللون من الاستنساخ المدمر أعني الاستنساخ البشري وذهبنا نتأمل الاستنساخ في مجالات أخرى كالنبات مثلًا أو في مجالات طبية بهدف الحصول على أعضاء تعوض الإنسان المريض ما يفقده أو ما يتلف من أعضائه كالكبد والكلى وغيرهما.. فهذا الاستنساخ إذا تم وأجريت عليه التجارب العلمية اللازمة وثبتت فعاليته فإنه مشروعٌ وتشجعه شريعة الإسلام التي تشجع كل بحث علمي يصب في مصلحة الإنسان المادية والمعنوية .

وعلى ما سبق: يتضح لنا أن استنساخ الإنسان بصفة كلية حرامٌ شرعًا وخروج على منهج اللَّه في استخلاف الإنسان وعلى الإطار الأخلاقي والاجتماعي حسبما رسمه له القرآن الكريم أمَّا استنساخ جزء أو عضو من أعضاء الإنسان إن كان ذلك لتعويض الإنسان المريض عمَّا يفقده أو لعلاَجه من بعَض الأمراض فهو مشروعٌ، وكذا الاستنساخ لزيادة إنتاجية النبات أو تحسين سلالة الحيوانات بشرط ألا يؤثر ذلك على توازن البيئة ولا يخل بالمصلحة التي أرادها اللَّه تعالى للكون : إنسانًا وحيوانًا ونباتًا وجمادًا.

ثانيًا: أطفال الأنابيب واستئجار الأرحام:

بالنسبة للإنجاب يوضع لقاح الزوج والزوجة خارج الرحم ثم إعادة نقله إلى رحم الزوجة لا مانع منه شرعًا إذا ثبت قطعًا أن البويضة من الزوجة والحيوان المنوي من زوجها وتم تفاعلهما وإخصابهما خارج رحم هذه الزوجة - أنابيب - وأعيدت البويضة ملقحة إلى رحم تلك الزوجة دون استبدال أو خلط بمني إنسان آخر وكانت هناك ضرورة طبية داعية إلى ذلك كمرضٍ بالزوجة أو الزوج يمنع ذلك أو أن الزوجة لا تحمل إلا بهذه الوسيلة وأن يتم ذلك على يد طبيب حاذق مؤتمن في تعامله.

أما استئجار الأرحام فإنه مُحرَّمٌ وممنوعٌ شرعًا وقد صدر قرار مجمع البحوث الإسلامية رقم (١) بجلسته بتاريخ (٢٩ / ٣ / ٢٠٠١م) بتحريم تأجير الأرحام. وكذلك أجمع الفقهاء المعاصرون أثناء بحث هذه المسألة (في إحدى ندوات المنظمة الإسلامية للعلوم الطبية) على حُرمتها؛ لأن هناك طرفًا ثالثًا غير الزوج صاحب النطفة والزوجة صاحبة البويضة ولا يمكن الجزم مع وجود الطرف الثالث بتحديد الأم لهذا الطفل: فهل الأحق به صاحبة البويضة التي تَخَلَّقَ منها الطفل وحمل كل خصائصها الوراثية أو الأحق به الأم الحاضنة صاحبة الرحم الذي فيه نموه وتطوره وتبدله حتى صار جنينًا مكتملًا... والطفل الذي يأتي بين والدتين لا يدري مَنْ أمه على سبيل القطع والتأكد وسيعيش ممزقًا بين انتمائه لهذه وانتمائه لتلك... وهذا من الأسباب التي حملت الفقهاء على أن استئجار الأرحام محرمًا شرعًا.

ثالثًا: نقل الأعضاء البشرية:

إن شريعة الإسلام قد كرمت جسد الإنسان حيًّا وميتًا وحرمت الاعتداء عليه أو على أي عضو من أعضائه، كما حرمت بيع الإنسان لجزء من أجزاء جسده حيًّا كان أو ميتًا.

ويرى بعض الفقهاء أنه يجوز شرعًا نقل عضو من أعضاء الميت إلى جسم الإنسان الحي إذا كان في ذلك إنقاذ لحياة المنقول إليه أو شفاؤه من مرض عضال وجواز النقل عندهم مشروط بالشروط الآتية:

- أن يكون المنقول منه العضو قد تحقق موته بالمفارقة التامة للحياة موتًا كليًّا ويستحيل عودته للحياة مرة أخرى، وذلك بشهادة ثلاثة من أهل الخبرة العدول موقعة منهم .

- أن يكون النقل محققًا لمصلحة ضرورية لا بديل عنها للمنقول إليه .

- أن يكون الميت المنقول منه قد أوصى بهذا النقل في حياته وهو بكامل قواه العقلية دون إكراه مادي أو معنوي عالمًا بما يوصي به من جسده وبينهما درجة قرابة .

- ألَّا يؤدي نقل العضو إلى اختلاط الأنساب بأي حال من الأحوال .

- إذا لم توجد وصية من الميت حال حياته فيجوز النقل بشرط موافقة الورثة الشرعيين المعتد بإذنهم بشرط ألا يكون ذلك بمقابل مادي أو معنوي .

- كما يرون أن التبرع بعضو أو بجزء من إنسان حي لإنسان آخر مثله جائزٌ شرعًا

بشرط ألا يترتب على ذلك ضررٌ بالغٌ بالشخص المتبرع وأن يترتب على ذلك إنقاذ لحياة المتبرع له أو إنقاذ حياته من داءٍ عضال تطبيقًا للقاعدة الفقهية « الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف ».

رابعًا: فوائد البنوك:

ليس كل التعامل مع البنوك حلالًا وليس كله حرامًا. إنما يجب على المسلم أن يحدد بوضوح طريقة تعامله مع البنك أو مع غيره؛ لأنه إن كان يقصد بتعامله القرض أو الدَّين أو الوديعة أو المضاربة فإنه لا يصح لـه أن يأخذ أكثر من المبلغ الذي أعطاه للبنك لأن الزيادة ربا محرم شرعًا في حالة القرض ويفسد المضاربة في حالة المضاربة وإن كان يقصد بتعامله توكيل البنك أو غيره في استثمار مبلغ معين مع رضاه لما حدده له البنك أو غيره مقدمًا من أرباح فالجواب كما يأتي:

يرى بعض الفقهاء أن تحديد البنك للربح مقدمًا زمنًا ومقدارًا على الأموال المستثمرة وشهادات الاستثمار وما يشبهها مثل صناديق التوفير حرامٌ وغير جائزٍ شرعًا ويرونه من باب القرض الذي يجر نفعًا وهو من الربا .

ويرى آخرون أن هذا التحديد حلالٌ وجائزٌ وأن التعامل في الأموال المستثمرة هو من قبيل المعاملات المستحدثة التي لا تخضع لأي نوع من العقود المسماة، وهي معاملة نافعة للأفراد وللمجتمع وليس فيها استغلال أو غش أو خداع أو ظلم من أحد طرفي التعامل للآخر.

وأن تحديد الربح مقدمًا زمنًا ومقدارًا لم يرد نصٌّ صريحٌ يمنعه لا في كتاب اللَّه ولا في سنة رسول اللَّه ﷺ ، بل أن هذا التحديد قد يكون مطلوبًا لرفع النـزاع بين الناس في معاملاتهم لكي يعرف كل إنسان حقه، ونحن في زمان ضعفت فيه الذمم، ولو لم يكن لصاحب المال نصيب معين من الربح لظلمه شريكه. وما دام هذا الاتفاق لا يخالف نصًّا من كتاب اللَّه أو سنة رسول اللَّه ﷺ فلا مانعٌ منه شرعًا.

وهذا ما أقره مجمع البحوث الإسلامية بجلسته الثالثة في دورته التاسعة والثلاثين يوم الخميس ٢٣ من رمضان سنة ١٤٢٣ هـ الموافق ٢٨ من نوفمبر سنة ٢٠٠٢م وهذا نص الفتوى.

الذين يتعاملون مع بنك الشركة المصرفية العربية الدولية – أو مع غيره من البنوك –

ويقومون بتقديم أموالهم ومدخراتهم إلى البنك ليكون وكيلًا عنهم في استثمارها في معاملاته المشروعة مقابل ربح يُصرف لهم ويُحدد مقدمًا في مدد مع المتعاملين معه عليها... هذه المعاملة بتلك الصورة حلالٌ ولا شبهة فيها؛ لأنه لم يرد نصٌّ في كتاب اللَّه أو من السنة النبوية يمنع هذه المعاملة التي يتم فيها تحديد الربح أو العائد مقدمًا ما دام الطرفان يرتضيان هذا النوع من المعاملة.

وبناءً على ما أقره مجمع البحوث الإسلامية فإنه يجوز إيداع الأموال لدى البنوك مع تحديد الربح أو العائد. واللَّه ﷻ أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٣٩٨٤) المفتي فضيلة الدكتور أحمد الطيب.

***

٣- تأجير طائرة لشركة تقدم المشروبات المحرمة ضمن الوجبات

المسألة:

هل يجوز شراء وتأجير طائرة لشركة مع العلم بأن الشركة المستأجرة للطائرة تقدم المشروبات المحرمة ضمن الوجبات؟

الرأي الشرعي:

إن عقد الإيجار موضوعه هو نقل الركاب وهو في أصله مباح، وما يحصل من تقديم المشروبات المحرمة ضمن وجبات الطعام، هو أمر خارجي ومن التصرفات المنسوبة للمستأجر، وإثمها عليه، وهو مما يحصل تبعًا لا أصالة. أما لو استؤجرت الطائرة أصلًا لنقل المشروبات المحرمة، فلا يجوز؛ لأن الموضوع حينئذ محرمٌ، ولا يخفى أنه لو أمكن اشتراط الامتناع عن ذلك، فإنه تأكيد لتحريم المحرمات وهو مطلوب، لكن عدم اشتراط محمول على الأصل، وهو خلو الإيجار عنه، فإن حصل فالإثم على فاعله.

المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية (ج١)، إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دلة البركة - السعودية - فتوى (١٨).

***

٤- تأجير طائرة لشركة يقضي نظامها ببيع الخمور للركاب

المسألة:

هل يصح شراء طائرات وتأجيرها لشركة طيران يقضي نظامها بتقديم الخمور، وبيعها لركابها؟

الرأي الشرعي:

سبق للهيئة أن أبدت رأيها في مسألة شراء الطائرات، وبيعها لشركات الطيران التي يقوم نظامها على بيع الخمور للركاب.

وقد انتهت تلك الفتوى إلى أن الأصل في الأشياء الإباحة إلا إذا كان المتيقن عند التعاقد بدلالة الحال أن المقصود هو استخدامها في محرم فإن العقد يكون محرمًا لما يترتب عليه من ارتكاب المحظور، والتعاون على الإثم المنهي عنه شرعًا وهذا عامٌّ، وكل ما يقصد به الحرام للأحاديث النبوية الصحيحة المشار إليها في الفتوى.

وترى الهيئة أن تلك الفتوى تنطبق على حالة شراء الطائرات، وتأجيرها لشركات الطيران؛ لأن المقصد الأساسي من استخدام الطائرات هو نقل الركاب والبضائع، وهو أمرٌ مباحٌ شرعًا، ولكنها كغيرها من الأشياء والسلع، قد تستخدم في محرم كبيع الخمور لركاب الطائرات، فإذا تيقن البنك أن نظام الشركة طالبة التأجير هو أنها تبيع الخمور في طائراتها، فإنه لا يجوز للبنك شراء الطائرة بقصد تأجيرها لتلك الشركة، مع ملاحظة أن مسؤولية البنك في حالة التأجير أولى بعدم الجواز وأدخل في باب التحريم شرعًا؛ لأنه ما زال مالكًا للطائرة وتقع عليه مسئولية مباشرة من استخدام طائرته في محرمٍ.

المصدر: بنك دبي الإسلامي - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي - فتوى (٨٦).

❊ ❊ ❊

٥- تأجير محل لغرض حلال يخالطه المستأجر بغرض حرام

المسألة:

حكم تأجير محل لغرض حلال، ثم يخلطه المستأجر بالغرض الحرام.

الرأي الشرعي:

في الإجارة يعتبر القصد الأساسي من النشاط المستخدم له محل الإجارة، وهو هنا التجارة بالسلع المباحة، وعليه تكون الإجارة للمحل جائزة، وتكون المسئولية في إضافة

المبيعات المحرمة على صاحبها، مع السعي لاتخاذ الوسائل، والاشتراطات التي يؤمن بها هذا في المستقبل عندما تتوافر المقدرة لإملاء هذه الشروط وهذا يختلف عن إيجار محل ليستخدم على وجه الخصوص لبيع الخمر أو لحم الخنزير، بالرغم من وضعهما الخاص بالنسبة للنصارى لكن يمتنع من ذلك مراعاةً لحكمهما في حقنا بصفتنا مسلمين، وهذا غير حالة التبعية المشار إليها.

المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية (ج١)، إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دلة البركة - السعودية - فتوى (٢٢).

***

٦- تأجير عقارات لإقامة منشآت تشتمل على منتجات. أو خدمات محرمة

المسألة:

هل يجوز تأجير العقارات لإقامة أسواق، أو مطاعم، أو فنادق، أو منشآت سياحية تشتمل على المنتجات، أو الخدمات المحرمة؟

الرأي الشرعي:

أولًا: إذا كان تأجير العقار لغرض مفضٍ للحرام؛ كاستخدامه كنيسة، أو خمَارة، أو ملهًى ليليًّا، فإن عقد الإجارة محرم وهو فاسد شرعًا؛ لأن المنفعة فيه (محل العقد) محرمة.

ثانيًا: لا يجوز تأجير العقار لبيع سلع، أو منتجات غالبها محرم؛ لأن للغالب حكم الكل.

ثالثًا: يجوز تأجير العقار لمن يبيع فيه سلعًا غالبها حلال، أو يقدم فيه خدمات أكثرها مباح، ولو اقترن بذلك بيع بعض السلع المحرمة، أو تقديم بعض الخدمات الممنوعة شرعًا؛ لأن الغرض الأساسي من التأجير هنا مشروع في الجملة، وهو المتاجرة بالسلع، والمنافع التي يغلب فيها المباح، ويكون إثم المتاجرة بالمحرمات على المستأجر، ولا تمنع هذه الإجارة مراعاةً للغالب ويسترشد لمعرفة الغلبة بحكم النشاط.

المصدر: دلة البركة - فتاوى ندوات البركة - فتاوى ندوة البركة الثامنة للاقتصاد الإسلامي - جدة - الحلقة الفقهية الثانية للقضايا المعاصرة (٨ - ٩ رمضان ١٤٣٠هـ/ ١ - ٢ مارس ١٩٩٣م) مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - جدة - السعودية - فتوى (٨/ ١).

***

٧- تأجير شركة محل من عقار تملكه مع علمها أن المؤجر سيكون جزء من معروضه من الخمور

المسألة:

مدى جواز تأجير جزء، أو محل من عقار مملوك للشركة لبنك، أو شركة تأمين، أو سوق مركزي مع العلم بأن السوق المركزي سيكون جزءًا ولو صغيرًا من معروضه من السلع هو الخمور.

الرأي الشرعي:

إذا كانت للشركة عقارات فالأصل ألا تؤجر هذه العقارات إلا فيما يباح شرعًا. فلا يجوز تأجيرها لتتخذ لعمل محرم كبنك ربوي، أو خمارة، أو ما شابهها من المحرمات. أما إذا أجرت الشركة سوقًا مركزيًا لبيع مجموعة من الأصناف قد يدخل بها تبعًا بعض السلع المحرمة، فإنا لا نرى مانعًا في ذلك؛ لأنها غير مقصودة بالذات في عقد الإيجار.

والأصل في ذلك هو أنه « يغتفر في التبع ما لا يغتفر في الأصل » وما نص عليه بعض الفقهاء من جواز بيع العصير لمن يشك في أنه يصير خمرًا أو كان الأمر محتملًا كمن لا يعلم حاله، أو كمن يعمل الخل، والخمر معًا ولم يلفظ بما يدل على إرادة الخمر فالبيع جائز (المغني ٤/ ٤٠).

ويتأكد ذلك بمراعاة أن المكان في بلاد غير المسلمين بما قد يكون من ضرورة تقدر بقدرها [١].

المصدر: شركة الراجحي المصرفية - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - فتوى رقم (١٠٧).

***

(١) آراء أخرى: رأي د/ أبو غدة: كان التعليل في الصورة الأولى على عدم القصد بالذات في عقد الإيجار. وهو مبدأ معمول به في الشرع، وهو أنه يغتفر في التبع ما لا يغتفر في الأصل. ولكن ينبغي أن يضمن عقد الإيجار نصًّا على عدم استخدام محل الإجارة فيما هو محرم أصالة، أو تبعًا سدًّا لذرائع الفساد وقطعًا للمعاونة على الإثم والعدوان بأي صورة ممكنة. وبهذا النص يتمكن المؤجر من فسخ الإجارة في حالة الاختلال.

٨- موقف المؤجرين من تصرفات المستأجِر غير المشروعة

المسألة:

ما حكم عقد الإجارة المعقود باستعمال المأجور في عمل محرم؟

الرأي الشرعي:

- يحرم على المالك أن يعقد مع المستأجر عقد إجارة فيه شرط باستعمال المأجور في عمل محرم، فإن عقدت الإجارة على ذلك فالعقد باطل ويجب إزالة هذا المنكر.

- إذا لم يشترط المستأجر في عقد الإجارة استعمال المأجور في عمل محرم ينظر إن علم المالك بقصد المستأجر يقينًا أو بغلبة الظن، فإن عقد الإجارة على ذلك حرام، ويفسخ العقد، وتستحق الأجرة عما مضى من المدة قبل الفسخ ويحتاط المالك بالتصدق بهذه الأجرة.

- إذا كان الغرض من الإجارة مشروعًا كالسُّكنى، وزاول المستأجر بعض المنكرات الفردية دون مجاهرةٍ فإثم ذلك على المستأجر ولا يخل ذلك بعقد الإجارة.

- المستأجر ملزم عن استعماله العين المؤجرة بالتقييد بما اتفق عليه في العقد أو بما هو متعارف عليه بين الناس في حدود الشرع.

- العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر، فلو هلكت دون اعتداء منه أو مخالفة المؤذون فيه إلى ما هو أشد أو دون تقصير في الصيانة والحفظ، فلا ضمان عليه.

- إذا خالف المستأجر شرطًا معتبرًا للمؤجر لا يتنافى مع مقتضى العقد، فإنه يعتبر معتديًا ويضمن ما يصيب العين المؤجرة من أضرار.

- إذا اشترط المؤجر على المستأجر ضمان العين، فالشرط فاسدٌ لمنافاته العقد ولا تفسد الإجارة.

- ليس على المستأجر إصلاح الخلل الذي يصيب العين المأجورة دون تعدٍّ أو تقصير منه.

- تمليك المستأجر منفعة العين المؤجرة لشخص آخر في مدة الإجارة إن حصل من جرائه ضرر بالعين المؤجرة، فالمستأجر ضامن لما يصيب العين المؤجرة من ضرر.

- وفي ضوء ما طرح في مناقشة موضوع الإجارة من بيانات عن التقنيات الشرعية

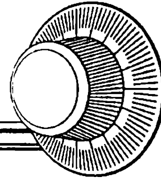
السابق العمل بها في الماضي والمشاريع المقترحة في مجال تطوير التشريعات القائمة بما يوافق الشريعة الإسلامية تبين أهمية هذه الزمرة من الأعمال العلمية ولا سيما في مجال (المعاملات المالية) بصفتها محاولات جادة تساعد على تطبيق الفقه الإسلامي.

- لذا توصي ندوة بيت التمويل الكويتي بتشكيل لجنة تمثل فيها المذاهب الفقهية تعني بجمع وتنسيق هذه التقنيات ليتكون منها مجموعة متكاملة تساعد على فهم وتطبيق أحكام المعاملات المالية في الفقه الإسلامي من خلال الصياغات الفنية والخبرات العملية التي توافرت لوضعها وذلك بالتعاون مع مجموعة الفقه الإسلامي بجدة.

- توصي الندوة بإعداد دراسة في موضوع صيانة العين المأجورة وأثر الشرط في ذلك العقد.

المصدر: فتاوى وتوصيات الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي - فتوى رقم (٨)، (ص ٥١٥، ٥١٦).

* * *



المَبحَثُ الثَّاني: التأجير لمؤسسات أو هيئات تتعامل بالربا

١- التأجير إلى مؤسسات عملها الرئيسي التعامل بالفوائد

المسألة:

يرجا التكرم ببيان الرأي الشرعي حول:

قيام البنك الإسلامي الأردني بتأجير قسم من المباني التي يملكها إلى شركات، أو مؤسسات يكون مجال عملها الرئيسي التعامل بالفوائد.

الرأي الشرعي:

بشأن الاستيضاح عن بيان الوجه الشرعي حول قيام البنك الإسلامي بتأجير قسم من مبانيه إلى شركات، أو مؤسسات مجال عملها الرئيسي التعامل بالفوائد.

بما أنه لا يجوز للمسلم أن يعين على معصية، ومحرم شرعًا، وبما أن التعامل بالفوائد محرم شرعًا، وبما أن مجال عمل تلك الشركات، أو المؤسسات الرئيسي هو التعامل بالفوائد فإن أقل ما يوصف به ذلك العمل المسؤول عنه أنه إعانة على معصية، ومحرم شرعًا؛ لذلك فإني أوصي بعدم التأجير للغرض المذكور.

المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية (ج٢)، البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار - فتوى (٤٢).

***

٢- مدى مشروعية التأجير لشركات الصرافة

المسألة:

إعادة طرح موضوع جواز التأجير لشركة صرافة، والمؤجل من محضر الاجتماع الخامس عشر بعد المائة.

ملاحظة: الترخيص مرفق.

الرأي الشرعي:

بعد الاطلاع على حدود ترخيص شركة الصرافة، وتبين خلوه من الأغراض المحرمة شرعًا، والإقراض، والاقتراض بالربا، أو خصم الكمبيالات المؤجلة، والأصل لدى الصيارفة أن تعاملهم في بيع الذهب والفضة، قائم على الحلول دون الأجل وبما أن حرفة الصرافة مباحةٌ شرعًا إذا خلت من ملابسات التحريم المشار إليها فإن تأجيرهم مكتبًا جائزٌ مع تحميلهم مسؤولية الإخلال إن حصل.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ١- ٣)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٤٨٩).

***

٣- تأجير عمارة سكنية لموظفي البنوك الربوية

المسألة:

هل يجوز تأجير عمارة سكنية لموظفي بنك ربوي؟

الرأي الشرعي:

يجوز تأجير عمارة سكنية لموظفي بنك ربوي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ١- ٣)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٢٢٨).

***

٤- التأجير لبنك ربوي لإنشاء فرع لإدارة أعماله

المسألة:

هل يجوز شرعًا التأجير لبنك ربوي لإنشاء فرع له لإدارة أعماله؟

الرأي الشرعي:

الإجارة الأصل فيها الإباحة. أما بالنسبة للتأجير لبنك لا يقوم بالتعامل وفق الشريعة، ويخلط بين الحلال والحرام، في معاملاته؛ فالأحوط الابتعاد لدرء الشبهة وسَدًّا للذريعة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ١- ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٢٧).

***

٥- تأجير عقار للبنك

المسألة:

اطلعنا على الطلب رقم (٢٠٠٩) لسنة (٢٠٠٣م) المتضمن : أمتلك أنا وآخرون من أفراد أسرتي محلًا تجاريًا وقد تقدم لإيجاره بنك تجاري فهل لي أن أعرف من فضيلتكم هل لنا أن نقوم بتأجيره للبنك أم لا ؟ لأن بعض شركائي يرفضون تأجيره للبنك بحجة أن أمواله حرام؛ لأنه يتعامل في الاقتراض وهو ما يعتبره الشركاء (ربًا) .

الرأي الشرعي :

القاعدة المقرر شرعًا أن الحرمة إذا لم تتعين حلت ، البنك شخصية اعتبارية لها مواردها المتعددة ، على ذلك فإنه يجوز تأجير العين المسئول عنها لذلك البنك بغض النظر عن معاملاته حيث لم تتعين الحرمة فيه؛ والله ﷻ أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٣٦٦٧) المفتي فضيلة الأستاذ الدكتور علي جمعة محمد.

* * *

٦- تأجير المحلات التجارية للبنوك

المسألة:

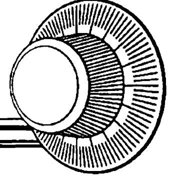
اطلعنا على الطلب المقيد برقم (٢٠٠٩) لسنة (٢٠٠٣م) المتضمن: أمتلك أنا وآخرون من أفراد أسرتي محلًا تجاريًا وقد تقدم لإيجاره بنك تجاري فهل لي أن أعرف من فضيلتكم هل لنا أن نقوم بتأجيره للبنك أم لا ؟ لأن بعض شركائي يرفضون تأجيره للبنك بحجة أن أمواله حرامٌ؛ لأنه يتعامل في الاقتراض وهو ما يعتبره الشركاء (ربًا) .

الرأي الشرعي:

القاعدة المقرر شرعًا أن الحرمة إذا لم تتعين حلت، البنك شخصية اعتبارية لها مواردها المتعددة، على ذلك فإنه يجوز تأجير العين المسئول عنها لذلك البنك بغض النظر عن معاملاته حيث لم تتعين الحرمة فيه؛ والله ﷻ أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٤١١٤) المفتي فضيلة الدكتور أحمد الطيب.

* * *



ٱلۡمَبۡحَثُ ٱلثَّالِثُ: التأجير في الأعمال شبه المحرمة

١- الرأي في تكليف أحد العملاء ببناء عمارة بها حمام سباحة

المسألة:

ما الرأي في الآتي:

كلفنا أحد العملاء ببناء عمارة أو بناية أو منزل، وطلب منا أن نعمل له حمامًا للسباحة فما رأيكم في قبول هذا التكليف؟

الرأي الشرعي:

الحمد للّه، والصلاة والسلام على رسول اللّه، ومن والاه.

(أما بعد) فإذا علم بيقين، أو بظنٍّ قويٍّ أنه سيكون حمامًا يشترك فيه الرجال والنساء، فيكون هذا معاونةً على الإثم والعدوان، وهذا لا يحل. وأما إذا لم يعلم ذلك، فلا إثم على الباني وإنما إذا استعمل - كحمام مشترك - فيكون إثمه على مَنْ أَذِنَ بذلك، واللّه ﷻ أعلم.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٢٢).

❋ ❋ ❋

٢- حول قيام شركة بشراء طائرة تجارية، ودفع تكاليف تجهيزها، ثم تأجيرها لشركة خاصة تقوم بدورها بتأجيرها لبحرية أجنبية

المسألة:

تقوم شركة بشراء طائرات تجارية، وتجهيزها بمعدات رادار إلكترونية وما أشبهها من تجهيزات الإنذار المبكر، ولكن لا تشمل هذه المعدات أي أسلحة هجومية، ولا دفاعية

من أي نوع كان، ثم تدفع الشركة كل التكاليف، ثم تقوم الشركة بتأجير هذه الطائرات إلى شركة خاصة لمدة محددة مقابل أجر معين، ثم تقوم هذه الشركة الخاصة بتأجير هذه الطائرات من الباطن إلى بحرية أجنبية أو غيرها للتدريب على استخدام تلك المعدات، والتجهيزات في الطائرات المذكورة فقط لغاية التدريب وليس للأنشطة الحربية.

الرأي الشرعي:

لا ترى مانعًا في شرعية هذه المعاملة المذكورة، على أنه ينبغي التأكيد على المسئولين في الشركة ألا تستثمر الشركة أموالها فيما يعود على المسلمين بالضرر المباشر، أو غير المباشر.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية - مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية - شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (١٢١).

***

٣- تأجير أملاك بنك لسفارة أجنبية غير مسلمة

المسألة:

هل يجوز شرعًا تأجير بعض أملاك البنك لسفارة أجنبية غير مسلمة؟

الرأي الشرعي:

يجوز تأجير بعض أملاك البنك لسفارة أجنبية غير مسلمة؛ لأن العقد يقع على استخدام العقار للتواجد فيه لإنجاز معاملات، واستقبال مراجعين، وهذا جائزٌ شرعًا.

وأما ما قد يقع من المتواجدين في هذا العقار من أعمال محرمة فالإثم عليهم وليست هي محل العقد، وإنما قد تحصل تبعًا كما تحصل من أي مستأجر غير مسلم، أو من مسلمٍ فاسقٍ وليس من شروط الإجارة أن يكون المستأجر مسلمًا تقيًّا.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٣٥).

***

٤- بناء مدرسة مختلطة من الجنسين

المسألة:

تقدمت إلينا مدرسة أجنبية خاصة بطلبٍ لبناء مدرسة تضمن المراحل من الروضة

حتى الثانوية مع سكن بعدد ٤٥٠ شقة؛ علمًا بأن نظام التعليم في هذه المدرسة مختلط من الجنسين، وسيكون نوع التعامل في هذا المشروع معهم بإحدى هاتين الطريقتين:

أولًا: بناء المدرسة المطلوبة حسب المواصفات الخاصة بهم، ومن ثَمَّ تأجير هذه المباني عليهم لمدة طويلة، وتبقى الأرض، والمباني ملكًا لبيت التمويل الكويتي.

ثانيًا: بناء مباني المدرسة المطلوبة لحسابهم بعقد استصناع يتم تسديد تكاليف البناء بدفعات شهرية، أو سنوية، وتكون المباني، والأرض ملكًا لهم.

الرأي الشرعي:

لا مانع من الناحية الشرعية من بناء مدرسة مختلطة عن طريق التمليك، أو تأجير مدرسة لذلك، ولكن الأولى عدمه سدًّا للذريعة [1].

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي – الكويت – فتوى (٣٩٧).



(١) جاء في الموسوعة الفقهية الكويتية (٢/ ٢٩٠، ٢٩١): « يختلف حكم اختلاط الرجال بالنساء بحسب موافقته لقواعد الشريعة أو عدم موافقته، فيحرم الاختلاط إذا كان فيه:

أ – الخلوة بالأجنبية، والنظر بشهوةٍ إليها.

ب – تبذل المرأة وعدم احتشامها.

جـ – عبثٌ ولهوٌ وملامسةٌ للأبدان كالاختلاط في الأفراح والموالد والأعياد، فالاختلاط الذي يكون فيه مثل هذه الأمور حرام؛ لمخالفته لقواعد الشريعة. قال تعالى: ﴿ قُل لِّلْمُؤْمِنِينَ يَغُضُّوا مِنْ أَبْصَارِهِمْ ﴾ [النور: ٣٠]، ﴿ وَقُل لِّلْمُؤْمِنَاتِ يَغْضُضْنَ مِنْ أَبْصَارِهِنَّ ﴾ [النور: ٣٠] وقال تعالى عن النساء:﴿ وَلَا يُبْدِينَ زِينَتَهُنَّ ﴾ [النور: ٣٠]، وقال: ﴿ وَإِذَا سَأَلْتُمُوهُنَّ مَتَاعًا فَاسْأَلُوهُنَّ مِن وَرَاءِ حِجَابٍ ﴾ [الأحزاب: ٥٣] ويقول النبي ﷺ: « لا يخلون رجل بامرأة إلا كان ثالثهما الشيطان »، وقال ﷺ لأسماء بنت أبي بكر: « يا أسماء إن المرأة إذا بلغت المحيض لم يصح أن يرى منها إلا هذا وهذا » وأشار إلى وجهه وكفيه. كذلك اتفق الفقهاء على حرمة لمس الأجنبية، إلا إذا كانت عجوزًا لا تُشتهى فلا بأس بالمصافحة. ويقول ابن فرحون: في الأعراس التي يمتزج فيها الرجال والنساء، لا تُقبل شهادة بعضهم لبعض إذا كان فيه ما حرمه الشارع؛ لأن بحضورهن هذه المواضع تسقط عدالتهن. ويستثنى من الاختلاط المحرم ما يقوم به الطبيب من نظر ولمس؛ لأن ذلك موضع ضرورة، والضرورات تبيح المحظورات.

ويجوز الاختلاط إذا كانت هناك حاجة مشروعةٌ مع مراعاة قواعد الشريعة؛ ولذلك جاز خروج المرأة لصلاة الجماعة وصلاة العيد، وأجاز البعض خروجها لفريضة الحج مع رفقة مأمونة من الرجال. كذلك يجوز للمرأة معاملة الرجال ببيعٍ أو شراءٍ أو إجارةٍ أو غير ذلك، ولقد سئل الإمام مالك عن المرأة العزبة الكبيرة تلجأ إلى الرجل، فيقوم لها بحوائجها، ويناولها الحاجة، هل ترى ذلك له حسنًا؟ قال: لا بأس به، وليدخل معه غيره أحب إلي، ولو تركها الناس لضاعت، قال ابن رشد: هذا على ما قال إذا غض بصره عما لا يحل له النظر إليه ».

٥- استئجار الكنائس لإقامة الصلاة

المسألة:

ما حكم استئجار الكنائس كأماكن لإقامة الصلوات الخمس، أو صلاة الجمعة، والعيدين، مع وجود التماثيل، وما تحتويه الكنائس عادةً؟

علمًا بأن الكنائس - في الغالب - أرخص الأماكن التي يمكن استئجارها من النصارى، وبعضها تقدمه الجامعات، أو الهيئات الخيرية للاستفادة منه في المناسبات هبةً دون مقابل.

الرأي الشرعي:

استئجار الكنائس للصلاة لا مانع منه شرعًا عند الحاجة، وتجتنب الصلاة إلى التماثيل والصور، وتستر بحائل إذا كانت باتجاه القبلة.

المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي مجمع الفقه الإسلامي، قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الإسلامي - جدة - الدورة الأولى حتى الدورة الثامنة - قرار رقم (١١) - السؤال التاسع عشر.

* * *

٦- حول تأجير مبنى لعمل مركز صحي للذكور فقط

المسألة:

قام البنك بتمويل بناء وفق شروط تمويل المشاركة المتناقصة، وتقدم أحد العملاء باستئجار جزء من العقار لعمل مركز صحي يقوم بتوفير الخدمات الصحية المتعلقة بالإرشادات اللازمة، والتمرينات الضرورية للمنتسبين من مختلف الأعمار من الذكور، حيث يقدم المركز الخدمات التالية:

أولًا: غرف للتمارين الرياضية المختلفة.

ثانيًا: حمامات الساونا.

ثالثًا: المساجات والتدليك.

رابعًا: السباحة.

خامسًا: تقديم المشورات، والنصائح الصحية اللازمة.

سادسًا: كافتيريا لتقديم الأطعمة الخفيفة لرواد المركز.

برجاء التكرم ببيان الرأي الشرعي حول تأجير المبنى لاستعماله لعمل مركز صحي للذكور فقط، علمًا بأن العميل قد زودنا بالفتوى الشرعية المرفقة من أساتذة في كلية الشريعة بالجامعة الأردنية.

الرأي الشرعي:

إن التأجير على الوجه الوارد في السؤال جائز شرعًا بشرط الالتزام باللباس، والممارسة حسب الشرع، وأن لا يكون في التطبيق أي عمل يتنافى مع الحكم الشرعي الإسلامي، أو الآداب العامة.

المصدر: البنك الإسلامي الأردني - كتاب الفتاوى الشرعية (ج٢)، البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار - فتوى رقم (٤٧).

❊ ❊ ❊

٧- حكم تأجير عقار لمكاتب شركة تأمين

المسألة:

هل يجوز أن نؤجر عقارًا - نملكه في أوروبا - لشركات التأمين التي تزاول كافة أنواع التأمين؟

الرأي الشرعي:

بما أن شركات التأمين تقوم بأعمال أكثرها محرم، وبالأخص في البلاد الأجنبية؛ فلا يجوز لبيت التمويل تأجيرها عقارًا يملكه.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج٤)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٦٤٥).

❊ ❊ ❊

٨- تملك عقارات مؤجرة لمحرم بقصد بيعها بالمرابحة

المسألة:

هل يجوز تملك عقارات مؤجرة لمحرم بقصد بيعها بالمرابحة؟

الرأي الشرعي:

لا مانع من شراء بعض العقارات، أو المحلات بالمرابحة للعملاء إذا كانت مؤجرة مسبقًا لمن يستخدمها في أشياء محرمة، وذلك بقصد بيعها بالمرابحة؛ لأن البائع

(وهو البنك) لا علاقة له بالتصرف المحرم الذي جرى على مسؤولية المستأجر، والمالك الأول، وإن الفترة التي تملك خلالها البنك العقار هي غير مقصود بها استمرار الملك، واستمرار التأجير بل تم الوعد لنقل العقار إلى ملك المشتري، مع التأكيد على أنه إذا انتهى عقد التأجير للغرض المحرم خلال فترة تملك البنك فلا يجوز للبنك حينئذ تجديد عقد الإيجار للغرض المحرم.

وتؤكد الهيئة على عدم الدخول في مثل هذه العملية إلا بعد الرجوع إلى المستشار الشرعي للمصرف، واستمرار متابعته لتنفيذها.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م) فتوى رقم (٩/ ١٢) (هـ . ش . م ٤/ ٩٦)، (الهيئة الشرعية الموحدة).

* * *

التخريج الفقهي لمسائل الفصل السادس
(التأجير بطرق غير مشروعة أو أماكن حولها شبهات)

أولًا: الاستخدام غير المشروع للعين المؤجرة :

مذهب الحنفية:

جاء في تبيين الحقائق (٥/ ١٢٤): « (ولا يجوز على الغناء والنوح والملاهي)؛ لأن المعصية لا يُتصور استحقاقها بالعقد فلا يجب عليه الأجر من غير أن يستحق هو على الأجير شيئًا، إذ المبادلة لا تكون إلا باستحقاق كل واحدٍ منهما على الآخر، ولو استحق عليه للمعصية لكان ذلك مضافًا إلى الشارع من حيث إنه شرع عقدًا مُوجبًا للمعصية تعالى اللَّه عن ذلك علوًّا كبيرًا ، ولأن الأجير والمستأجر مشتركان في منفعة ذلك في الدنيا ، فتكون الإجارة واقعةً على عمل هو فيه شريكٌ ذكره في النهاية معزيًا إلى الذخيرة، وإن أعطاه الأجر وقبضه لا يحل له ، ويجب عليه رده على صاحبه.

وفي المحيط في كتاب الاستحسان: إذا أخذ المال من غير شرط يُباح؛ لأنه أعطاه المال عن طوعٍ من غير عقد، ولو استأجر من له القصاص رجلًا ليقتل له ، فلا أجر له خلافًا لمحمد رحمه اللَّه، ولو استأجر القاضي رجلًا ليقوم في مجلس القضاء ويُقيم الحدود جاز، ولو استأجره للحدود والقصاص لم يجز، ولو استأجره لاستيفاء القصاص فيما دون النفس جاز ».

مذهب المالكية:

جاء في شرح الخرشي على مختصر خليل (٧/ ٢٢، ٢٣): « ولا تعليم غناء أو دخول حائض لمسجد أو دار لتُتَّخذ كنيسةً كبيعها لذلك وتصدق بالكراء وبفضلة الثمن على الأرجح » يعني أن الإجارة على تعليم الغناء لا تجوز ومثله آلات الطرب كالعود

والمزمار؛ لأن ثبوت الملك على العوض فرع ثُبوته على المعوض، ولخبر « **إن اللّه إذا حرم شيئًا حرم ثمنه** »[1]، وكذلك لا تجوز إجارة الحائض، على أن تخدم المسجد.

نعم إن كانت الإجارة متعلقةً بذمتها، فيجوز لها أن تُقيم من يخدم المسجد عنها نيابةً للضرورة، وكذلك لا يجوز للمسلم أن يُكري داره مثلًا لمن يتخذها كنيسةً أو خمارةً، وكذلك بيعها لذلك، ويُردُّ العقد إن وقع. فإن فات باستيفاء المنفعة أو بعضها، فالمشهور أنه يتصدق بجميع الكراء للفقراء وجوبًا في الإجارة وبفاضل الثمن عن ثمن المثل في البيع بأن يقال: ما يُساوي ثمن هذه الدار أو هذه الأرض لمن يتخذها كنيسةً أو خمارةً مثلًا فيقال: خمسة عشر ثم يقال: وما تُساوي لو بيعت لمن لا يتخذها كنيسةً ولا خمارةً. فيقال: عشرةٌ، فيتصدق بالخمسة الزائدة على ما رجحه ابن يونس، والفرق بين الكراء والبيع أنه لما كان يعود للمُكري ما أكراه، لم يكن عليه ضررٌ كثيرٌ؛ فلذلك لزمه التصدق بالكراء جميعه بخلاف البائع، فإنه لا يعود إليه ما باعه. فلو وجب عليه التصدق بالجميع لاشتد ضرره.

والأرض كالدار من أنه يتصدق بالكراء، وقيل: يتصدق من كراء الأرض بالزائد كما في البيع، والفرق على هذا أن الدار لما كانت لا يُنتفع بها إلا بعد بنائها غالبًا فكأن الدراهم إنما وقعت في مقابلة ذات الأرض، وأما الأرض فإنه يُنتفع بها من غير بناء فالمنفعة فيها هي المقصودة بالإجارة ».

مذهب الحنابلة:

جاء في شرح منتهى الإرادات (٢/ ٢٤٩، ٢٥٠): « (ولا) تصح إجارة (على زنًا أو زمرٍ أو غناءٍ) ونوحٍ ونسخ كتب بدعة وشعر محرم ورعي خنزير ونحوه؛ لأن المنفعة المحرمة لا تقابل بعوضٍ في بيع فكذا في الإجارة، وذكره ابن المنذر إجماعًا في المُغنيِّة والنائحة.

(أو نزو فحل) أي: لا تصح إجارة فحل الضراب. لنهيه ﷺ عن عسب الفحل[2]. متفقٌ عليه؛ ولأن المقصود الماء الذي يُخلف منه الولد وهو عينٌ فيشبه إجارة الحيوان

---

(١) جزء من حديث رواه ابن حبان في صحيحه (١١/ ٣١٢)، برقم (٤٩٣٨).

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه، برقم (٢٢٨٤) كتاب الإجارة - باب: عَسْبِ الفحل، عن ابن عمر رضي الله عنهما.

لأخذ لبنه، بل أولى؛ لأن هذا الماء لا قيمة له. فإن احتيج إليه جاز بذل الكراء وليس للمطرق أخذه. ذكره في المغني: وإن أطرق فحله بلا إجارةٍ ولا شرطٍ وأهديت له هديةٌ فلا بأس؛ لأنه فعل معروفًا فجازت مُجازاته عليه.

ولا تصح إجارةُ (دار لتُعمل كنيسةً) أو بيعةً أو صومعة راهب (أو بيت نار) لتعبُّد المجوس (أو لبيع خمر) أو القمار ونحوه. سواء شرط ذلك في العقد أو علم بقرينةٍ؛ لأنه فعلٌ محرمٌ فلم تجز الإجارة عليه كإجارة عبده للفجور به، وإن استأجر ذمي من مسلمٍ دارًا وأراد بيع الخمر بها فله منعه؛ لأنه محرمٌ ».

وجاء في الموسوعة الفقهية الكويتية (١/ ٢٨٦): « إذا استأجر ذميٌّ دارًا من مسلم على أنه سيتخذها كنيسةً أو حانوتًا لبيع الخمر، فالجمهور (المالكية والشافعية والحنابلة وأصحاب أبي حنيفة) على أن الإجارة فاسدةٌ؛ لأنها على معصية. وانفرد أبو حنيفة بالقول بجواز ذلك؛ لأن العقد واردٌ على منفعة البيت مطلقًا، ولا يتعين على المستأجر اتخاذها لتلك المعصية. وفي هذا التعليل ما فيه.

أما إذا استأجر الذميُّ دارًا للسُّكنى مثلًا، ثم اتخذها كنيسةً، أو معبدًا عامًّا، فالإجارة انعقدت بلا خلاف. ولمالك الدار، وللمسلم عامة، منعه حسبة، كما يمنع من إحداث ذلك في الدار المملوكة للذمي ».

وجاء فيها أيضًا (١/ ٢٩٠): « الإجارة على المنافع المحرمة كالزنى والنوح والغناء والملاهي محرمة. وعقدها باطلٌ لا يستحق به أجرة. ولا يجوز استئجار كاتبٌ ليكتب له غناءً ونوحًا؛ لأنه انتفاعٌ بمحرمٍ. وقال أبو حنيفة يجوز. ولا يجوز الاستئجار على حمل الخمر لمن يشربها، ولا على حمل الخنـزير. وبهذا قال أبو يوسف ومحمدٌ والشافعيُّ. وقال أبو حنيفة: يجوز؛ لأن العمل لا يتعين عليه، بدليل أنه لو حمل مثله جاز.

وروي عن أحمد فيمن حمل خنـزيرًا أو خمرًا لنصراني قوله: إني أكره أكل كرائه، ولكن يقضى للحمال بالكراء. والمذهب خلاف هذه الروايات؛ لأنه استئجار لفعل محرم، فلم يصح، ولأن النبي ﷺ لعن حاملها والمحمولة إليه. وأما حمل هذه الأشياء لإراقتها وإتلافها فجائزٌ إجماعًا ».

وجاء فيها أيضًا (١/ ٢٩٦): « والإجارة على المعاصي باطلةٌ اتفاقًا مع الأجير المشترك أيضًا، كما سبق بالنسبة للأجير الخاص. وكذلك يسري ما سبق هناك بالنسبة

للإجارة على بعض الطاعات. وقد صرح المالكية والشافعية بجواز الإجارة على غسل الميت وحمله ، وصرح الحنابلة بجواز الإجارة على ذبح الأضحية والهدي وتفريق الصدقات وإعطاء الشاهد ما يستعين به على الوصول إلى مجلس القضاء. ومنع المالكية استئجار الجنب والحائض والكافر لكنس المسجد واعتبروه من الإجارة على المعاصي. وفي كتب المذاهب العديد من الصور. وهي في جملتها ترجع إلى حرمة الاستئجار على المعصية مطلقًا، سواءٌ أكانت محرمةً لذاتها أم لغيرها. أما من أجاز الاستئجار على الطاعات فيرى أن إباحة مثل هذه العقود للحاجة إليها ».

ثانيًا: تأجير أملاك بنك لسفارة أجنبية غير مسلمةٍ:

مذهب الحنفية:

جاء في بدائع الصنائع (٤/ ١٧٦): « أما الذي يرجع إلى العاقد فالعقل وهو أن يكون العاقد عاقلًا حتى لا تنعقد الإجارة من المجنون والصبي الذي لا يعقل، كما لا ينعقد البيع منهما. وأما البلوغ فليس من شرائط الانعقاد ولا من شرائط النفاذ عندنا، حتى إن الصبي العاقل لو أجر ماله أو نفسه فإن كان مأذونًا ينفذ وإن كان محجورًا يقف على إجازة الولي عندنا خلافًا للشافعي وهي من مسائل المأذون. ولو أجر الصبي المحجور نفسه وعمل وسَلمَ من العمل يستحق الأجر ويكون الأجر له، أما استحقاق الأجر فلأن عدم النفاذ كان نظرًا له والنظر بعد الفراغ من العمل سليمًا في النفاذ فيستحق الأجرة ولا يهدر سعيه فيتضرر به، وكان الولي أذنَ له بذلك دلالة بمنـزلة قبول الهبة من الغير.

وأما كون الأجرة المسماة له فلأنها بدل منافع وهي حقه، وكذا حرية العاقد ليست بشرطٍ لانعقاد هذا العقد ولا لنفاذه عندنا، فينفذ عقد المملوك إن كان مأذونًا ويقف على إجازة مولاه إن كان محجورًا، وعند الشافعي لا يقف بل يبطل، وإذا سلم من العمل في إجارة نفسه أو إجارة مال المولى وجب الأجر المسمَّى لما ذكرنا في الصبي إلا أن الأجر هنا يكون للمولى؛ لأن العبد مِلك المولى، والأجر كسبه، وكسب المملوك للمالك، ولو هلك الصبي أو العبد في يد المستأجر في المدة ضمن؛ لأنه صار غاصبًا حيث استعملهما من غير إذن المولى ولا يجب الأجر؛ لأن الأجر مع الضمان لا يجتمعان؛ ولو قتل العبد أو الصبي خطأً فعلى عاقلته الدية أو القيمة وعليه الأجر في ماله؛ لأن إيجاب الأجرة هاهنا لا يُؤدي إلى الجمع لاختلاف من عليه الواجب، وللمكاتب أن يؤاجر ويستأجر؛ لأنه في مكاسبه كالحر.

وأما كون العاقد طائعًا جادًّا عامدًا فليس بشرط لانعقاد هذا العقد ولا لنفاذه عندنا، لكنه من شرائط الصحة كما في بيع العين، وإسلامه ليس بشرطٍ أصلًا فتجوز الإجارة والاستئجار من المسلم، والذمي، والحربي المستأمن؛ لأن هذا من عقود المعاوضات فيملكه المسلم، والكافر جميعًا كالبياعات، غير أن الذمي إن استأجر دارًا من مسلم في المصر فأراد أن يتخذها مصلًّى للعامة ويضرب فيها بالناقوس، له ذلك، ولرب الدار وعامة المسلمين أن يمنعوه من ذلك على طريق الحسبة؛ لما فيه من إحداث شعائر لهم وفيه تهاون بالمسلمين، واستخفافٌ بهم كما يمنع من إحداث ذلك في دار نفسه في أمصار المسلمين، ولهذا يُمنعون من إحداث الكنائس في أمصار المسلمين.

قال النبي ﷺ: « **لا خصاء في الإسلام ولا كنيسة** »[1] أي: لا يجوز إخصاء الإنسان ولا إحداث الكنيسة في دار الإسلام في الأمصار، ولا يُمنع أن يُصلي فيها بنفسه من غير جماعةٍ؛ لأنه ليس فيه ما ذكرناه من المعنى ألا ترى أنه لو فعل ذلك في دار نفسه لا يُمنع منه، ولو كانت الدار بالسواد ، ذكر في الأصل أنه لا يُمنع من ذلك ، لكن قيل: إن أبا حنيفة إنما أجاز ذلك في زمانه؛ لأن أكثر أهل السواد في زمانه كانوا أهل الذمة من المجوس فكان لا يُؤدي ذلك إلى الإهانة، والاستخفاف بالمسلمين.

وأما اليوم فالحمد للَّه ﷻ، فقد صار السواد كالمصر فكان الحكم فيه كالحكم في المصر، وهذا إذا لم يشرط ذلك في العقد فأما إذا شرط بأن استأجر ذميٌّ دارًا من مسلم في مصر من أمصار المسلمين ليتخذها مصلًّى للعامة لم تجز الإجارة؛ لأنه استئجارٌ على المعصية ، وكذا لو استأجر ذميٌّ من ذميٍّ ليفعل ذلك لما قلنا، ولا بأس باستئجار ظئر كافرة، والتي ولدت من فجور؛ لأن الكفر والفجور لا يُؤثران في اللبن؛ لأن لبنهما لا يضرً بالصبي، ويكره استئجار الحمقاء لقوله ﷺ: « **لا تُرضع لكم الحمقاء فإن اللبن يُفْسِدُ** »، والظاهر أن المراد منه غير الأم؛ لأن الولادة أبلغ من الرضاع، نهى وعلل بالإفساد؛ لأن حُمقها لمرضٍ بها عادةً، ولبن المريضة يضر بالصبي، ويُحتمل أن النهي عن ذلك لئلا يَتَعود الصبي بعادة الحمقى؛ لأن الصبي يتعود بعادة ظئره واللَّه أعلم، وأما الذي يرجع إلى نفس العقد ومكانه، فما ذكرنا في كتاب البيوع ».

---

(١) رواه البيهقي (١٠/ ٢٤) برقم (١٩٥٧٨)، عن ابن عباس رضي الله عنهما أن النبي ﷺ قال: « لا إخصاء في الإسلام ولا بنيان كنيسة ».

مذهب المالكية:

جاء في الفواكه الدواني (٢/ ١٠٨): « أما المُؤَجِّر والمستأجر فشرط صحة عقدهما التمييز، وشرط لزومه التكليف والرشد، فعقد الصبي والعبد على سلعهما أو على أنفسهما صحيحٌ غير لازم فلوليها فسخه وإمضاؤه، وإن لم يطلع على ذلك إلا بعد الاستيفاء لزم المستأجر الأكثر من المسمَّى وأجرة المثل، وكذا إن عقد السفيه أو المكره إكراهًا حرامًا يكون لولي السفيه وللمكره بعد زوال الإكراه الإجازة أو الفسخ، إلا أن يكون عقد السفيه على نفسه فلا كلام لوليه؛ لأنه لا حجر عليه في نفسه إلا أن يكون في إجارته نفسه محاباة ».

وجاء في الموسوعة الفقهية الكويتية (١/ ٢٥٨): « من أركان عقد الإجارة عند غير الحنفية العاقدان - المؤجر والمستأجر - والحنفية يعتبرونها من أطراف العقد لا من أركانه. ويشترط فيهما للانعقاد العقل، فلا تنعقد الإجارة من المجنون ولا من الصبي الذي لا يميز، فلا خلاف في أنها لا تنعقد إلا من جائز التصرف في المال. ويشترط في العاقدين للصحة أن يقع بينهما عن تراضٍ، فإذا وقع العقد مشوبًا بإكراه فإنه يفسد.

كما يشترط الشافعية والحنابلة ومن معهم للصحة ولاية إنشاء العقد، فعقد الفضولي يعتبر عندهم فاسدًا. ويشترط في العاقدين للنفاذ عند أبي حنيفة ألا يكون العاقدُ مرتدًّا إن كان رجلًا؛ لأنه يرى أن تصرفاته تكون موقوفةً، بينما الصاحبان وجمهور الفقهاء لا يشترطون ذلك ؛ لأن تصرفات المرتد عندهم نافذةٌ. كما يشترط أن يكون العاقد له ولاية إنشاء العقد عند الحنفية والمالكية الذين يرون أن الولاية شرط للنفاذ، بينما يرى الآخرون أنها شرط للصحة كما سبق ».

ثالثًا: بناء مدرسة مختلطة من الجنسين:

جاء في الموسوعة الفقهية الكويتية (٢/ ٢٩٠، ٢٩١): « يختلف حكم اختلاط الرجال بالنساء بحسب موافقته لقواعد الشريعة أو عدم موافقته، فيحرم الاختلاط إذا كان فيه:

أ - الخلوة بالأجنبية، والنظر بشهوةٍ إليها.

ب - تبذل المرأة وعدم احتشامها.

جـ - عبثٌ ولهوٌ وملامسةٌ للأبدان كالاختلاط في الأفراح والموالد والأعياد،

فالاختلاط الذي يكون فيه مثل هذه الأمور حرام؛ لمخالفته لقواعد الشريعة. قال تعالى: ﴿ قُل لِّلْمُؤْمِنِينَ يَغُضُّوا مِنْ أَبْصَارِهِمْ ﴾ [النور: ٣٠]، ﴿ وَقُل لِّلْمُؤْمِنَاتِ يَغْضُضْنَ مِنْ أَبْصَارِهِنَّ ﴾ [النور: ٣٠]. وقال تعالى عن النساء: ﴿وَلَا يُبْدِينَ زِينَتَهُنَّ ﴾[النور: ٣٠]، وقال: ﴿وَإِذَا سَأَلْتُمُوهُنَّ مَتَاعًا فَسْأَلُوهُنَّ مِن وَرَاءِ حِجَابٍ ﴾[الأحزاب: ٥٣] ويقول النبي ﷺ: « **لا يخلون رجلٌ بامرأةٍ فإن ثالثهما الشيطان** »[1]، وقال ﷺ لأسماء بنت أبي بكر: « **يا أسماء إن المرأة إذا بلغت المحيض لم تصلح أن يُرى منها إلا هذا وهذا** » وأشار إلى وجهه وكفيه[2].

كذلك اتفق الفقهاء على حرمة لمس الأجنبية، إلا إذا كانت عجوزًا لا تُشتهى فلا بأس بالمصافحة. ويقول ابن فرحون: في الأعراس التي يمتزج فيها الرجال والنساء، لا تُقبل شهادة بعضهم لبعض إذا كان فيه ما حرمه الشارع؛ لأن بحضورهن هذه المواضع تسقط عدالتهن. ويُستثنى من الاختلاط المحرم ما يقوم به الطبيب من نظرٍ ولمسٍ؛ لأن ذلك موضع ضرورة، والضرورات تبيح المحظورات.

ويجوز الاختلاط إذا كانت هناك حاجةٌ مشروعة مع مراعاة قواعد الشريعة، ولذلك جاز خروج المرأة لصلاة الجماعة وصلاة العيد، وأجاز البعض خروجها لفريضة الحج مع رفقة مأمونة من الرجال. كذلك يجوز للمرأة معاملة الرجال ببيع أو شراء أو إجارة أو غير ذلك، ولقد سئل الإمام مالك عن المرأة العزبة الكبيرة تلجأ إلى الرجل، فيقوم لها بحوائجها، ويناولها الحاجة، هل ترى ذلك له حسنًا ؟ قال: لا بأس به، وليدخل معه غيره أحب إلي، ولو تركها الناس لضاعت، قال ابن رشد: هذا على ما قال إذا غض بصره عما لا يحل له النظر إليه ».

رابعًا: استئجار الكنائس لإقامة الصلاة:

مذهب الحنفية:

جاء في رد المحتار لابن عابدين (١/ ٣٨٠): « مطلب: تُكره الصلاة في الكنيسة: يُؤخذ من التعليل بأنه محل الشياطين كراهة الصلاة في معابد الكفار؛ لأنها مأوى الشياطين كما صرح به الشافعية. ويُؤخذ مما ذكروه عندنا، ففي البحر من كتاب الدعوى عند قول الكنز: ولا يحلفون في بيت عباداتهم. وفي التتارخانية يُكره للمسلم الدخول في البيعة والكنيسة، وإنما يكره من حيث إنه مجمع الشياطين لا من حيث إنه ليس له حق

---

(١) سنن الترمذي (٣/ ٤٧٤) برقم (١١٧١).
(٢) سنن أبي داود (٤/ ٦٢) برقم (٤١٠٤).

الدخول. ا هـ. قال في البحر: والظاهر أنها تحريميةٌ؛ لأنها المرادة عند إطلاقهم، وقد أفتيت بتعزير مسلم لَازَمَ الكنيسة مع اليهود. ا هـ. فإذا حرُمَ الدخول فالصلاة أولى، وبه ظهر جهل من يدخلها لأجل الصلاة فيها ».

مذهب المالكية:

جاء في شرح الخرشي على مختصر خليل (١/ ٢٢٦): (وكرهت بكنيسة ولم تُعد) أي وكرهت الصلاة بكنيسة أو غيرها مما هو مُتعبد الكفرة، سواءٌ كانت عامرةً أو دارسةً، وهذا حيث لم يُضطر للنزول بها كبردٍ ونحوه، فإن اضطر لذلك فلا كراهة في الدارسة وكذلك في العامرة على ما يفهم من المدونة، خلافًا لما يظهر من كلام ابن رشد من أن الكراهة في العامرة ولو اضطر للنزول بها ثم إن حمل قول المُؤِّلف: (ولم تُعد) على نفي الإعادة مطلقًا فيُحمل كلامه على الدارسة مطلقًا وعلى العامرة حيث اضطر للنزول بها أو نزلها اختيارًا وصلى على فراش طاهر، وإن حمل على نفي الإعادة الأبدية فقط، فلا ينافي الإعادة في الوقت، ويُحمل كلامه على من نزل بالعامرة اختيارًا، وصلى بأرضها أو على فراشها الغير الطاهر.

وما قررنا به كلام المؤلف هو المستفاد من كلام المَوَّاق والزرقانيِّ وابن غازيٍّ، ويظهر من كلامهم أنه المعتمد وهو خلاف ما ذكره سند من عدم الإعادة مطلقًا وذكر أنه ظاهر المذهب.

مذهب الشافعية:

جاء في المجموع (٣/ ١٦٤): « تكره الصلاة في الكنيسة والبيعة حكاه ابن المنذر عن عمر بن الخطاب وابن عباس ومالك ﷺ ونقل الترخيص فيها عن أبي موسى والحسن والشعبي والنخعي وعمر بن عبد العزيز والأوزاعي وسعيد بن عبد العزيز وهي روايةٌ عن ابن عباس واختاره ابن المنذر ».

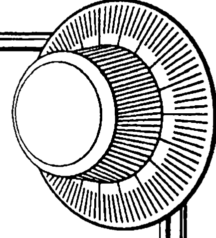
مذهب الحنابلة:

جاء في المغني (١/ ٤٠٧): « ولا بأس بالصلاة في الكنيسة النظيفة، رخص فيها الحسن وعمر بن عبد العزيز والشعبي والأوزاعي وسعيد بن عبد العزيز ، ورُوي أيضًا عن

عمر وأبي موسى، وكره ابن عباس ومالك الكنائس؛ من أجل الصور. ولنا: أن النبي ﷺ صلَّى في الكعبة وفيها صور، ثم هِي داخلةٌ في قوله ﷺ: « **فأينما أدركتك الصلاة فصلِّ، فهو مسجدٌ** »[1].

***

(١) أخرجه مسلم في صحيحه، برقم (٥٢٠) كتاب المساجد ومواضع الصلاة، عن أبي ذرٍّ الغفاري رضي الله عنه.



الفصل السابع

إجارة الأشخاص المشاركين في نفس الشركة

١- شريك وأجير في نفس الشركة

المسألة:

في جواز أن يكون الشريك في الشركة أجيرًا فيها.

الرأي الشرعي:

ذهب الشافعية، والمالكية، وزفر من الحنفية أنه لا يجوز تفضيل أحد الشركاء على الآخرين، سواء كانت المفاضلة بنسبة مئوية، أو بمرتب مقطوع.

وذهب الحنفية - سوى زفر - والحنابلة إلى جواز تفضيل الشريك العامل في الشركة بنسبة مئوية متفق عليها. ولم أعلم أحدًا من الفقهاء أجاز تفضيل الشريك العامل بمرتب مقطوع.

واتفق الكل على أنه يجوز تعيين عامل أجنبي للشركة بمرتب مقطوع، أو بنسبة مئوية متفق عليها.

والذي أراه أنه يجوز إعطاء الشريك العامل بالشركة مرتبًا مقطوعًا، أو بنسبة مئوية؛ وذلك لأن الشركات الآن تمثل شخصًا معنويًا (اعتباريًا)، والشريك العامل له صفتان:

- صفة أنه شريكٌ، وبهذه الصفة يتحمل نصيبه من المكسب والخسارة.

- وصفة ثانية أنه أجيرٌ خاصٌ له أجرٌ متفقٌ عليه ممن يمثل الشركة، ولا سيما إذا اتفق على راتبه المقطوع، أو غير المقطوع أمام الجمعية العامة للمساهمين.

ومما يؤكد هذا - في نظري- أن جميع الفقهاء أجازوا إعطاء العامل غير الشريك أجرًا في نظير عمله، ولا شك أن الشريك العامل بالشركة أحرص من الأجنبي العامل بها، فلا يستساغ أن نعطي للأجنبي ما ليس للشريك الذي سيكون أحرص على مصالح

الشركة من الأجنبي. ومنع الفقهاء من إعطاء الشريك أجرًا أو مرتبًا مقطوعًا حجتهم فيه أنهم اعتبروه مضاربًا، والمضارب لا يأخذ أجرًا إلا حصته المتفق عليها في العقد.

ولكن ليس الوضع كذلك في الشركات المعاصرة؛ لأن الفقهاء القدامى لم يكونوا يعتبرون الشركة شخصًا اعتباريًّا؛ لأنهم ما كانوا يتصورون أن يبلغ الشركاء العدد الهائل من المساهمين في الشركات المعاصرة.

ومبدأ أن يكون للشركة شخصية اعتبارية مبدأ تقره الشريعة الإسلامية في الجملة.

فإن الدول لها ذمة خاصة تكون دائنةً ومدينةً، وكذلك المسجد يجوز الوقف عليه. والوقف مطلقًا يعتبر شخصيةً اعتباريةً؛ ولهذا فإن تصرفات الناظر على الوقف تكون على ذمة الوقف لا على ذمته الخاصة. وإن كان الفقهاء لم يسموا هذا النوع شخصية اعتبارية.

هذا رأي فإن كان حقًّا فهو من اللَّه، وإن كان باطلًا فإنه مني ومن الشيطان، وباللَّه التوفيق.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢١٩).

❊ ❊ ❊

٢- إيجار الحاويات إلى شركة نظير أخذ نسبة من مجموع الإيجار

المسألة:

يمتلك بنك ما عدده مائة حاويَة اتفق مع شركة لإدارة هذه الحاويات ، وإيجارها في نظير أخذ نسبة محددة من مجموع الإيجار المحصل كل ربع سنة، وتغطي هذه النسبة مصاريف الصيانة، والتأمين على الحاويات كما تشمل أتعاب، ومصاريف، وأجر الشركة.

فهل يجوز شرعًا القيام بمثل هذا العمل؟

الرأي الشرعي:

إن هذا العمل جائزٌ شرعًا إلا أنه ينبغي توضيح الصورة، والكيفية التي تتم بها الصيانة، أو أن تكون أعراف تجارية مستقرة في هذا المجال، ويفضل عرضها على اللجنة لمعرفة مدى مطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٤٢٦).

٣- كيفية بناء البنك عقارًا لعميل

المسألة:

شخصٌ يمتلك عقارًا قديمًا، وليس لديه المال الكافي لهدم القديم، وإنشاء عقار جديد متعدد الأدوار، وقد اتفق صاحب العقار القديم مع شخص ما على أن يقوم ببناء هذا العقار القديم. فما هو التكييف الشرعي الصحيح لإجارة هذه العملية؟

بسم اللَّه، والحمد للَّه، والصلاة والسلام على رسول اللَّه، وعلى آله وصحبه، ومن والاه، أما بعد: فقد عرض في (٢١/ ٤/ ١٩٨١م). السؤال الآتي، والذي يقول فيه السائل:

« لي أرض أودُّ تأجيرها على شخص على أن يقوم المستأجر ببناء عمارة عليها على حسابه، ويدفع لي أجرة الأرض أيضًا، ويقوم المستأجر باقتطاع جزء من قيمة إيجار الأرض لتحصيل قيمة العمارة، فإذا استوفى المستأجر قيمة العمارة أصبحت العمارة ملكًا لي ».

فهل يجوز هذا التصرف ؟

الرأي الشرعي:

الحل الأول: أنه إذا كانت المباني التي أقامها المقاول على هذه الأرض المملوكة للسائل على ملك صاحب الأرض، ويكون ثمن المباني دينًا على صاحب الأرض، ويخصم بعض الإيجار من هذا الدين على أقساط حتى يستوفي دينه. فلا نرى في ذلك بأسًا.

وللمستأجر الذي قام بالبناء أن يرتهن الأرض، وما عليها من مبانٍ حتى يستوفي دينه، وحتى يطمئن إلى وفائها، واللَّه ولي التوفيق.

المصدر: ١- مقرر لجنة الفتوى بيت التمويل الكويتي، مشعل مبارك الصباح .

٢- المستشار الشرعي لبيت التمويل الكويتي، الشيخ/ بدر المتولي عبد الباسط .

الحل الثاني: أن يستأجر المقاول الأرض بما يتفقان عليه لمدة معلومة، وأن يسمح المالك للمقاول أن يقيم عليها عقارًا، بالصفة المتفق عليها وأن تكون الأرض على ملك صاحبها، والبناء على ملك المقاول على أنه إذا انتهت المدة، عادت المباني إلى صاحب الأرض من غير أن يدفع لها مقابلًا، وذلك لأن تقدير أجر الأرض يكون من نقد، وما ستئول إليه من مبانٍ، وعلى هذا فللمقاول أن يستغل العمارة بأي وجه من وجوه

الاستغلال المدة المتفق عليها، ولا يكون صاحب الأرض مسئولًا عن استئجار المبنى، أو عدم استئجار، وليس له إلا الأجر المتفق عليه طول المدة المتفق عليها.

وإذا قيل: هل يختلف الحكم إذا كان على الأرض مبنًى قديم يُطلب إزالته، ثم إقامة المباني الجديدة؟

الرأي الشرعي:

لا، بل الحكم واحد سواء أكان على الأرض مبنًى قديمٍ، أو كانت الأرض خالية، والله ﷻ أعلم.

المصدر: المستشار الشرعي لبيت التمويل الكويتي الشيخ/ بدر المتولي عبد الباسط.

***

٤- حكم إعطاء نسبة على المبيعات مع أخذ أجرة معينة (في إجارة الأشخاص)

المسألة:

يتفق البنك مع شخص لتسويق بضاعة مقابل أجر شهري ثابت، وحتى يزيد حجم المبيعات فإنه يعطي لهذا الشخص نسبة من قيمة المبيعات زائدةً عن الأجر المتفق عليه تشجيعًا له.

فهل يجوز ذلك؟ وما التصور الشرعي لهذه المسألة ؟ وإذا لم يجز ما المخرج الشرعي لذلك؟

الرأي الشرعي:

يجوز أن يتفق البنك مع شخص لتسويق بضاعة مقابل أجر شهري ثابت، مع نسبة من قيمة المبيعات عند ازدياد حجم المبيعات؛ لأنه يعتبر أجيرًا بأجر معلوم مع الوعد بجائزة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٣٩).

***

٥- حول جواز أن تكون أجرة الأجير المستأجر تتكون من مبلغ معين يزداد زيادةً متدرجة بنسبة زيادة الربح

المسألة:

عن جواز أن تكون أجرة الأجير المستأجر للقيام بعمل تجاري لحساب المستأجر تتكون أجرته فيه من مبلغ معين، ويزداد زيادةً متدرجةً مرتبطةً بنسبة زيادة الربح المتحقق من عمله المستأجر عليه، وذلك كما لو تم الاتفاق مع الأجير مثلًا على أجرة معينة قدرها خمسين ألف ريال سنويًّا، على أنه إذا حقق عمله ربحًا لمستأجره أكثر من عشرة في المائة من رأس المال، فإنه يضاف إلى أجرته المذكورة مبلغ محدد، أو بنسبة معينة من الربح، ويزداد ذلك بقدر، أو نسبة معينة بصورة تصاعدية كلما زاد الربح نسبة معينة.

الرأي الشرعي:

لا نرى مانعًا شرعًا من أن تكون أجرة الأجير في الحالة المذكورة تزداد بصورة تصاعدية من زيادة مردود عمله، على أن تكون زيادة المقادير، أو النسب في الأجرة، وتصاعد الربح الذي يستوجبها محددين بصورة لا جهالة فيها؛ لأن هذا شرط لا يخالف قاعدة شرعية فهو صحيح، وملزم لقول الرسول ﷺ: « **المسلمون على شروطهم إلا شرطًا أحل حرامًا، أو حرم حلالًا** »[(١)] [(٢)].

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (٧٨) - السعودية.

* * *

---

(١) أخرجه الترمذي في كتاب الأحكام برقم (١٣٥٢)، عن عمرو بن عوف المزني ﷺ أن رسول الله ﷺ قال: « الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحًا حرم حلالًا أو أحل حرامًا، والمسلمون على شروطهم إلا شرطًا حرم حلالًا أو أحل حرامًا ». قال أبو عيسى: هذا حديث حسن صحيح.

(٢) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:
انتهت إلى أن الأجر المقطوع به يستحق في عقد إجارة صحيحة بلا نزاع، أما ما كان من نسبة إلى عمل مستقل فهو من قبيل الجعالة، وتصح هذه المعاملة على هذا التخريج الفقهي الذي يقوم على أساس مفهوم العقد المركب.
دليل الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:
استندت في هذا الرأي إلى تقسيم العملية موضوع السؤال إلى عقدين: الأول: إجارة يستحق عنها أجر معلوم، وهو صحيح بالإجماع، والثاني: عقد جعالة يستحق العامل عنها جعلة متى تحققت المنفعة، وهي الربح. وهي صحيحة عند بعض الفقهاء متى تم العمل (ابن رشد ٢/ ٢٣٥).

٦- حكم الأجر على استخراج ترخيص

المسألة:

هل يجوز لمستثمر ما أن يعطي أجرة لمن يستخرج له رخصة لاستثماره مقابل جهده؟

الرأي الشرعي:

يجوز أخذ أجرة على العمل لاستخراج رخصة استثمار، شريطة أن يكون الاستثمار مشروعًا، وأن تكون الوسيلة لاستخراج الرخصة مشروعة، وأن تكون الأجرة على الجهد الفعلي المبذول، على أن تعرض كل حالة من حالات الاستثمار على الهيئة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٤٦).

* * *

٧- حكم تقاضي أجر مقسط على عمل تصميم واستخراج رخصة

المسألة:

تقدم إلينا أحد العملاء يطلب منَّا عمل تصميم واستخراج ترخيص من البلدية، وإعداد مخططات، وجداول كميات، ودفاتر مواصفات، لعقار يرغب في بنائه لاحقًا. وحيث إن العميل لا يملك تكلفة الأعمال المذكورة أعلاه فهو يرغب أن نتحمل هذه التكاليف، ونعيد تقسيط المبلغ عليه بالأجل.

هل هناك أي محظور شرعي في أن نضع المبلغ الذي نراه مجزيًا لنا مقابل قيامنا بتنفيذ هذه الأعمال، وأن يتم سداده لنا مقسطًا؟

الرأي الشرعي:

إن تقاضي الأجر مقابل عمل وجهد فعلي أمرٌ جائزٌ من الناحية الشرعية، وليس في ذلك أي محظور شرعي، طالما تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين على تحديد الأعمال، والأجر المقابل للقيام بها، سواء كان دفع هذا الأجر مرةً واحدةً أو مقسطًا، ولكن ننصح بأن يكون الأجر المتفق عليه في الحدود المعقولة والمقبولة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٦٢٨).

٨- حكم تأخير أجرة العامل لحين انتهاء فترة تجربته

المسألة:

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يؤخر أجر العامل المعين تحت التجربة إلى حين انتهاء فترة التجربة، واستقرار وضعه الوظيفي، أم أنه يستحسن إعطاؤه مكافأةً شهريةً مقابل عمله ؟

الرأي الشرعي:

من المستحسن أن يعطي للعامل المعين بشرط التجربة مكافأةً شهريةً عن عمله الشهري إلى حين تثبيته، وتسوية حقوقه؛ اقتداءً بقول الرسول ﷺ « **أعطِ الأجير أجره قبل أن يجف عرقه** »[1].

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٢٣).

* * *

٩- الوقت الذي يبرأ فيه من استؤجر على عمل معين في عين

المسألة:

ما هو الوقت الذي يبرأ فيه من استؤجر على عمل معين في عين؟

الرأي الشرعي:

وكل من استؤجر على عمل في عين، فلا يخلو؛ إما أن يوقعه وهي في يد الأجير؛ كالصباغ يصبغ في حانوته، والخياط في دكانه، فلا يبرأ من العمل حتى يسلمها إلى المستأجر، ولا يستحق الأجر حتى يسلمه مفروغًا منه؛ لأن المعقود عليه في مدة، فلا يبرأ منه ما لم يسلمه إلى العاقد، كالمبيع من الطعام، لا يبرأ منه قبل تسليمه إلى المشتري.

وأما إن كان يوقع العمل في ملك المستأجر، مثل أن يحضره المستأجر إلى داره ليخيط فيها، أو يصبغ فيها، فإنه يبرأ من العمل، ويستحق أجره بمجرد عمله؛ لأنه في يد المستأجر، فيصير مسلمًا للعمل حالًا فحالًا ولو استأجر رجلًا يبني له حائطًا في داره، أو يحفر فيها بئرًا، لبرِئ من العمل، واستحق أجره بمجرد عمله. ولو كانت البئر في

---

(١) سبق تخريجه.

الصحراء، أو الحائط، لم يبرأ بمجرد العمل. ولو انهارت عقيب الحفر، أو الحائط بعد بنائه وقبل تسليمه، لم يبرأ من العمل. نص عليه أحمد، في رواية ابن منصور.

فإنه إذا قال: استعمل ألف لبنة في كذا وكذا. فعمل، ثم سقط، فله الكراء وأما الأجير الخاص فيستحق أجره بمضي المدة، سواء تلف ما عمله أو لم يتلف. نص عليه أحمد، فقال: إذا استأجره يومًا، فعمل، وسقط عند الليل ما عمل، فله الكراء؛ وذلك لأنه إنما يلزمه تسليم نفسه، وعمل ما يستعمل فيه، وقد وجد ذلك منه، بخلاف الأجير المشترك.

ولو استأجر أجيرًا ليبني له حائطًا طوله عشرة أذرع، فبنى بعضه، فسقط، لم يستحق شيئًا حتى يتممه، سواءٌ كان في ملك المستأجر أو في غيره؛ لأن الاستحقاق مشروطٌ بإتمامه، ولم يوجد قال أحمد: إذا قيل له: ارفع حائطًا كذا وكذا ذراعًا. فعليه أن يوفيه، فإن سقط، فعليه التمام.

وكذا لو استأجره ليحفر له بئرًا عمقها عشرة أذرع، فحفر منها خمسة، وانهار فيها تراب من جوانبها، لم يستحق شيئًا حتى يتم حفرها[1].

المصدر: مجلة البحوث الفقهية المعاصرة - السنة العاشرة - العدد الثامن والثلاثون - سنة (١٤١٩هـ) - السعودية.

* * *

١٠- كيف يأخذ الولد العامل مع أبيه حقوقه؟

المسألة:

وعرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، ونصه: أنا رجل عامل وعندي عشرة أبناء (٥) ذكور و (٥) إناث من فضل ربي وبحمد اللَّه قمت بمزاولة البيع والشراء حرًّا وشارك أبنائي معي بذلك، ومن فضل اللَّه قدمت لهم الواجب فمنهم من تزوج ومنهم من تعلم وأخذ كل واحد حقه فيما كتب اللَّه له، ويوجد عندي أصغرهم (٨) سنوات وبقي يمارس معي البيع الحر وأقيم له من الربح جزء وأضعه باسمه في البنك هل هذا جائزٌ أم لا؟ فهل يأخذ حسابه من البنك في حالة وفاتي وهو قاصر أم لا؟ أم يرجع المال إلى الورثة بعد وفاتي؟

(١) المغني (٥/ ٣٠٩، ٣١٠).

الرأي الشرعي:

إذا كان ما يضعه السائل من المال باسم ولده القاصر أجرًا على عمله معه في التجارة، فهذا جائزٌ شرعًا وليس من الهبة التي تشرع فيها التسوية بين الأولاد وهذا المال يختص به القاصر، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت (٦/ ١٧٩٩).

* * *

١١- إشراك المؤجر غيره في المنافع المؤجرة

المسألة:

هل يحق للمستأجر إدخال غيره معه في عقد الإجارة القائم بينه وبين المنتفع بالعين؟

الرأي الشرعي:

نظر الفقهاء المشاركون في هذه المسألة المطروحة صيغة استثمارية من بعض المؤسسات، والمأخوذ فيها بالاعتبار ما في الإجارة من مرونة تظهر في اغتفار أنواع من الجهالة (اليسيرة، أو الآيلة للعلم، أو المربوطة بمؤشر معلوم) كما تظهر في حق المستأجر في الإيجار لغيره . . . إلخ.

وقد اختلفت الآراء في أنه هل يحق للمستأجر إدخال غيره معه في عقد الإجارة القائم بينه وبين المنتفع بالعين؛ ليشترك في دفع قسط من الأجرة الملتزم بدفعها حالة، وبالتالي يستحق قسطًا من الأجرة المؤجلة على المستأجر من الباطن (المنتفع بالعين المؤجرة).

فرأى أكثر الفقهاء المشاركين أن ذلك غير سائغ؛ لأن المنفعة المؤجرة للمستعمل لها قد خرجت من ملك المؤجر بإبرامه عقد الإجارة، سواء كان المؤجر هو المالك، أو المستأجر الأول في حال التأجير من الباطن، فلم يبق له حق التصرف في المنفعة فلا يمكنه إشراك غيره في تملكها وتمليكها.

ورأى البعض أنه لا مانع من الاتفاق على تمليك المراد إشراكه في العقد جزءًا من المنفعة مع التزامه بمنابه من الأجرة المدفوعة واستحقاقه منابه من الأجرة المقبوضة؛ لأن خروج المنفعة من ملك المؤجر خروجٌ مراعًى؛ لأنها مرتبطة بزمن العقد، وهو قابل للفسخ في المدة الباقية بالاتفاق أو بالعذر أو التعذر. (وهذا التكييف للمنفعة المؤجرة

المستأنس به لهذه الصورة أورده بعض فقهاء الحنابلة في صورة من الإجارة بصرف النظر عن منازعة أحد فقهائهم في نسبته للمذهب).

وقد طرح حل بديل اتفق المشاركون على مشروعيته، وهو أن يتملك الشخص المراد إدخاله في عقد الإجارة القائم جزءًا من العين المؤجرة فيستحق بذلك جزءًا من أجرتها، أو أن يفسخ عقد الإجارة القائم ثم ينشأ عقد جديد يشترك فيه المستثمر بنسبة، ثم يتم كراء ذلك إلى نفس المستأجر الأول أو إلى غيره.

المصدر: دلة البركة – فتاوى ندوات البركة – فتاوى ندوة البركة الثالثة عشر للاقتصاد الإسلامي – الحلقة الفقهية السابعة للقضايا المصرفية المعاصرة – جدة – (٦/ ٧ رمضان ١٤١٧هـ.، ١٥/ ١٦/ ١٩ – ١٩٩٧م) مجموعة دلة البركة – قطاع الأموال – شركة البركة للاستثمار والتنمية – جدة – السعودية – فتوى رقم (١٣/ ٤).

***

التخريج الفقهي لمسائل الفصل السابع

(إجارة الأشخاص المشاركين في نفس الشركة)

جاء في الموسوعة الفقهية (١/ ٢٨٨، ٢٨٩):

« الفرع الثالث: إجارة الأشخاص ١٠٢ - إجارة الأشخاص تقع على صورتين: أجيرٌ خاصٌّ استؤجر على أن يعمل للمستأجر فقط ويسميه بعض الفقهاء « أجير الواحد » كالخادم والموظف، وأجيرٌ مشتركٌ يكتري لأكثر من مستأجر بعقودٍ مختلفة، ولا يتقيد بالعمل لواحد دون غيره، كالطبيب في عيادته، والمهندس والمحامي في مكتبيهما. والأجير الخاص يستحقُّ أجرةً على المدة. أما الأجير المشترك فيستحق أجرةً على العمل غالبًا. وسيأتي تفصيل ذلك: المطلب الأول: الأجير الخاص ١٠٣ - الأجير الخاص: هو من يعمل لمعين عملًا مؤقتًا، ويكون عقده لمدة. ويستحق الأجر بتسليم نفسه في المدة؛ لأن منافعه صارت مستحقةً لمن استأجره في مدة العقد. وكره الحنفية استئجار المرأة للخدمة؛ لأنه لا يؤمن معه الاطلاع عليها والوقوع في المعصية، ولأن الخلوة بها معصية. وأجاز أحمد استئجارها، ولكن يصرف وجهه عن النظر إلى ما لا يحل له النظر إليه، كما أنه لا يخلو معها في مكان اتقاء للفتنة. ١٠٤ - ويجوز أن يكون الأجير ذميًّا والمستأجر مسلمًا بلا خلاف. أما أن يكون الأجير مسلمًا والمستأجر ذميًّا فقد أجازه جمهور الفقهاء، غير أنهم وضعوا معيارًا خاصًّا هو أن يكون العمل الذي يؤجر نفسه للقيام به مما يجوز له أن يفعله لنفسه؛ كالخياطة والبناء والحرث. أما إذا كان لا يجوز له أن يعمله لنفسه؛ كعصر الخمر، ورعي الخنازير، ونحو ذلك، فإنه لا يجوز. فإن فعل فإن الإجارة ترد قبل العمل. وإن عمل فإن الأجرة تؤخذ من الكافر ويتصدق بها. ولا يستحلها لنفسه إلا أن يعذر لأجل الجهل. والمعيار عند الحنابلة أن يكون العمل غير الخدمة الشخصية؛ أما إن كانت الإجارة على أن يقوم بخدمته من نحو تقديم الطعام له، والوقوف بين يديه، فقال البعض: لا يجوز؛ لأنه عقد يتضمن حبس المسلم عند الكافر،

وإذلاله في خدمته. وهو فيما يبدو المقصود من القول بالجواز عند الحنفية؛ لأنه عقد معاوضة - كالبيع - مع الكراهة التي عللوها بأن الاستخدام استذلال، وليس للمسلم أن يذل نفسه، خصوصًا بخدمة الكافر. وقال بعض الحنابلة: يجوز؛ لأنه يجوز له إجارة نفسه في غير الخدمة، فجاز فيها. وهو أحد قولي الشافعي.

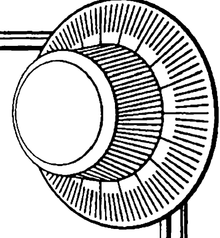
وفي حاشية القليوبي والشرواني يصح مع الكراهة أن يستأجر الذميُّ مسلمًا، ولو إجارة عين ويؤمر وجوبًا بإجارته لمسلم. وللحاكم منعه منها. ولا يجوز لمسلم خدمة كافرٍ ولو غير إجارة.

وفي المهذب أن من الشافعية من قال: لو استأجر الكافر مسلمًا ففيه قولان، ومنهم من قال: يصح قولًا واحدًا. ١٠٥ - ويجوز أن يكون رب العمل جماعة في حكم شخص واحد (مؤسسة) فلو استأجر أهل قرية معلمًا أو إمامًا أو مؤذنًا، وكان خاصًّا بهم كان أجيرًا خاصًّا. وكذا لو استأجر أهل قرية راعيًا ليرعى أغنامهم على أن يكون مخصوصًا لهم بعقدٍ واحدٍ، كان أجيرًا خاصًّا. ولا بد في إجارة الأجير الخاص من تعيين المدة؛ لأنها إجارة عين لمدة. فلا بد من تعيينها؛ لأنها هي المعينة للمعقود عليه. والمنفعة لا تعتبر معلومة إلا بذلك. وينبغي أن تكون المدة مما يغلب على الظن بقاء الأجير فيها قادرًا على العمل، حتى قال المالكية: يجوز إجارة العامل لخمس عشرة سنة. ولم يشترط الفقهاء تعيين نوع الخدمة. وعند عدم التعيين يحمل على ما يليق بالمؤجر والمستأجر.

١٠٦ - ويجب على الأجير الخاص أن يقوم بالعمل في الوقت المحدد له أو المتعارف عليه. ولا يمنع هذا من أدائه المفروض عليه من صلاة وصوم، بدون إذن المستأجر. وقيل: إن له أن يؤدي السنة أيضًا، وأنه لا يمنع من صلاة الجمعة والعيدين، دون أن ينقص المستأجر من أجره شيئًا إن كان المسجد قريبًا. ولا يستغرق ذلك وقتًا كبيرًا، بل جاء في كتب الفقه أن من استأجر أجيرًا شهرًا ليعمل له كذا لا تدخل فيه أيام الجمع للعرف. قال الرشيدي: « لو آجر نفسه بشرط عدم الصلاة وصرف زمنها في العمل المستأجر له، فالأقرب أنه تصح الإجارة ويلغو الشرط » ولا يدخل في الإجارة بالزمن نحو شهر مثلًا لغير مسلم أوقات الصلوات ولا أيام عطلتهم الدينية. وليس للأجير الخاص أن يعمل لغير مستأجره إلا بإذنه، وإلا نقص من أجره بقدر ما عمل. ولو عمل لغيره مجانًا أسقط رب العمل من أجره بقدر قيمة ما عمل.

١٠٧ - والأجير الخاص أمين، فلا يضمن ما هلك في يده من مال، أو ما هلك بعمله، إلا بالتعدي أو التقصير. وله الأجرةُ كاملةٌ. أما أنه لا ضمان عليه لما تلف في يده من مال فلأن العين أمانة في يده؛ لأنه قبضه بإذن رب العمل، فلا يضمن. وأما ما هلك بعمله فإن المنافع تصير مملوكة للمستأجر؛ لكونه يعمل في حضوره، فإذا أمره بالتصرف في ملكه صح، ويصير نائبًا منابه، ويصير فعله منسوبًا إليه، كأنه فعله بنفسه. فلهذا لا يضمن. بل قال المالكية: حتى لو شرط عليه الضمان، فهو شرطٌ يناقض العقد، ويفسد الإجارة. فإن وقع الشرط فسدت الإجارة. فإن عمل فله أجرة مثله، زادت على المُسمى أو نقصت. وإن أسقط الشرط قبل انقضاء العمل صحت الإجارة. ومن فقهاء الشافعية من قال: إنه كالأجير المشترك، فيضمن؛ لقول الشافعي: الأجراء سواءٌ؛ وذلك صيانة لأموال الناس. وكان يقول: لا يصلح الناس إلا ذاك ».

* * *



الفصل الثامن

الأجرة، وما يتعلق بها

١- ما هي الأحكام المتعلقة بوجوب الأجرة؟

المسألة:

ما هي الأحكام المتعلقة بوجوب الأجرة؟

الرأي الشرعي:

يقول الإمام عبد القادر بن عمر التغلبي الشيباني الحنبلي: تجب أجرة في إجارة عين، ولو مدة لا تلي العقد، أو إجارة ذمة بعقد، سواء اشترط فيه الحلول، أو أطلق العقد، كما يجب للبائع الثمن بعقد البيع(وتستقر الأجرة) كاملةً (بفراغ العمل) إن كانت العين بيد مستأجر كطباخ استؤجر بطبخ شيء في بيت المستأجر فطبخه وفرغ منه وإلا فيدفع غير ما بيد مستأجر معمولًا، كما لو اتفقا على أن الطباخ يطبخ ما استؤجر على طبخه في داره فيستحق الأجرة عند دفعه إلى المستأجر (و) تستقر الأجرة كاملةً في ذمة المستأجر أيضًا فيما إذا كانت الإجارة على مدة (بانتهاء المدة)؛ حيث سلمت إليه العين التي وقعت الإجارة عليها، ولا حاجز له عن الانتفاع، ولو لم ينتفع.

(وكذا) تستقر الإجارة أيضًا (ببدل تسليم العين) المعينة لعمل في الذمة (إذا مضت مدة يمكن استيفاء المنفعة فيها، ولم تستوف) كما لو قال: « اكتريت منك هذه الدابة لأركبها إلى بلد كذا ذهابًا وإيابًا بكذا، وسلمها إليه المؤجر، ومضت مدة يمكن فيها ذهابه إلى ذلك البلد، ورجوعه على العادة، ولم يفعل، نقل ذلك في المغني عن الأصحاب (ويصح شرط تعجيل الأجرة) على محل استحقاقها، كما لو أجره داره سنة خمس في سنة ثلاث، وشرط عليه تعجيل الأجرة في يوم العقد (وتأخيرها) كما لو شرط المستأجر على المؤجر أن لا تحل عليه الأجرة إلا عند ابتداء سنة سبع (وإن اختلفا) أي المؤجر، والمستأجر(في قدرها) أي الإجارة، ولا بينة لأحدهما، أو لهما بينة (تحالفا) فيحلف المؤجر: ما أجرتك بكذا، وإنما أجرتك بكذا، ثم المستأجر ما استأجرت بكذا، وإنما استأجرت بكذا، فإن نكل أحدهما لزمه ما قال صاحبه بيمينه (و) إن لم يرض

أحدهما بقول صاحبه (تفاسخا) بلا حكم حاكم (فإن كان قد استوفى) المستأجر ماله أجرةً (فأجرة المثل)، أي مثل تلك العين في مدة الاستيفاء (والمستأجر أمين لا يضمن) ما تلف (ولو شرط على نفسه الضمان إلا) بالتعدي، أو (بالتفريط ويقبل قوله) بيمينه (في أنه لم يفرط أو) ادعى المستأجر (أن ما استأجره) من دابة... وكانت دعواه في المدة، أو بعدها قبل قوله بيمينه؛ لأنه مؤتمن، والأصل عدم الانتفاع (وإن شرط) مؤجر الدابة (عليه)، أي على مستأجرها (أن لا يسير بها في الليل أو) شرط عليه أن لا يسير بها (وقت القائلة أو) شرط عليه أن (لا يتأخر بها عن القافلة ونحو ذلك مما فيه غرض صحيح) للمؤجر (فخالف)، أي خالف المستأجر ما شرط عليه (ضمن) لمخالفته الشرط (ومتى انقضت مدة الإجارة) الصحيحة (رفع المستأجر يده) عن العين المستأجرة ولم يلزمه الرد ولا مؤنته كالمودع، بخلاف العارية، وتكون بعد انقضاء مدة الإجارة في يده أمانة، وإن تلفت من غير تفريط فلا ضمان عليه.

المصدر: مجلة البحوث الفقهية المعاصرة - السنة الثامنة - العدد الحادي والثلاثون (١٤١٧هـ) فتوى (١) الإمام عبد القادر بن عمر التغلبي الشيباني الحنبلي - السعودية.

* * *

٢- حكم اتخاذ (الليبر) معيارًا لتحديد الأجرة

المسألة:

هل يجوز من الناحية الشرعية أن أبرم عقد إيجار لمدة معينة سنة مثلًا على أن تحدد الأجرة على فترات معينة، وفقًا لمعيار منضبط، وثابت في السوق المالي العالمي، ولا يؤدي إلى نزاع ؟

الرأي الشرعي:

لا مانع شرعًا من هذا التصرف؛ لأن الجهالة المفسدة في العقود هي الجهالة المفضية إلى النزاع. وتعتبر كأجرة في هذه الحال، محددة بسعر عالمي متفق عليه لا يثير نزاعًا.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٦٢٥).

* * *

٣- عمل الزوجة في ملك زوجها يخضع للعرف من حيث تحديد الأجر

المبادئ:

١- عمل الزوجة في ملك زوجها بدون عقد إجارة لا تستحق معه أجرًا، إلا إذا كان مثلها يعمل بالأجر، وكان العرف يقضي بذلك.

٢- إذا عملت بعقدٍ فلها المسمى إن علم، وإلا فلها أجر المثل، وعلى كلٍّ فلا ملكية لها فيما عملت فيه.

المسألة:

رجل اسمه أحمد محمد أبو راس طموش من أهالي أبريم كان يملك أرضًا، ثم غرس فيها نخيلًا، وكانت زوجته عائشة بنت عبد المجيد تقوم بسقي أشجار النخيل كما هي العادة في هذه البلاد من أن الزوجات يذهبن مع أزواجهن إلى الأرض التي لهم، ويساعدونهم في الزراعة وسقي الأشجار، ثم توفيت الزوجة المذكورة. فقام ورثتها، وهما بنتها من غيره، وأخوها شقيقها بدعوى على ورثة الزوج الذي توفي بعدها بأن لهم حق الريع في هذه الأشجار بسبب أنه آل إليهم من والدتهم عائشة زوجة أحمد محمد أبو راس لكونها أجرة سقي النخيل المذكور مع كون العرف في هذه البلد أن الزوجة تساعد الزوج في الزراعة، وفي سقي النخيل. فهل لهم الحق في ذلك كما يدعون أم كيف الحال؟ مع العلم بأن الرجل المذكور لم يؤجر زوجته المذكورة لسقي النخيل ملكه الكائن في أرضه المملوكة له لا بعقد، ولا بغيره، وإنما كانت تسقي هذا النخيل مساعدةً له بدون أجرة كما هو العرف في بلدنا من أن الزوجات يساعدن أزواجهن في الزراعة، وسقي النخيل بدون أجرة؟

الرأي الشرعي:

اطلعنا على هذا السؤال، ونفيد:

أنه متى ثبت أن الزوجة المذكورة عملت مع زوجها بدون عقد إجارة، وكان العرف أن مثلها لا يعمل بأجر بل تعمل مع زوجها مساعدةً له بلا أجر، فلا شيء لها في النخيل المذكور وعلى فرض أنها عملت بعقد إجارة فلها الأجر المسمى إن علم وإلا فلها أجر

مثل عملها. وكذا إذا كان العرف أنها تعمل بأجر يكون لها أجر المثل، وعلى كل حالٍ فلا شيء لها في النخيل المذكور.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - المجلد الثالث - فتوى (٤٤٦).

* * *

٤- أخذ الأجر على الفتوى

المسألة:

يسأل أحد المساهمين:

هل صحيح أنه لا يجوز الفتوى بأجر كما جاء على لسان بعض مشايخنا الأجلاء بالصحف مؤخرًا؟ وهل صحيح أنه واجب على كل مَنْ أفتى بأجرٍ للبنوك الإسلامية أن يرد ما تم تحصيله من أجر؟

الرأي الشرعي:

من المقرر شرعًا أن من قام بعمل مشروع كلف بأدائه استحق الأجر، وهيئة الرقابة الشرعية قد شكلت تنفيذًا للمادة الثالثة من القانون رقم (٤٨) لسنة (١٩٧٧م) الخاص بإنشاء بنك فيصل الإسلامي المصري الذي تنص على أن يُشكل بالبنك هيئة الرقابة الشرعية تتولى مطابقة معاملاته، وتصرفاته لأحكام، وقواعد الشريعة الإسلامية، وعلى أن يحدد النظام الأساسي للبنك كيفية تشكيلها وممارستها لعملها، واختصاصاتها الأخرى وقد أورد النظام الأساسي للبنك الصادر بالقرار رقم (٧٧) لسنة (١٩٧٧م) في المادة (٤٠) منه كيفية تشكيل الهيئة، وعدد الأعضاء وانتخاب الجمعية العمومية لها كل ثلاث سنوات، وتحديد مكافآتها كما بين النظام الأساسي كذلك اختصاصاتها وأنها تسلك في عملها، وفي علاقاتها مع إدارة البنك، وهيئاته المختلفة ما يسلكه مراقبي الحاسبات من وسائل، واختصاصات وفقًا للنظام الأساسي.

ومن ذلك يتبين أن قرارات هيئة الرقابة الشرعية بالنسبة لأعمال البنك الاستثمارية، والمصرفية من الناحية الشرعية ليست فتوى، بل هي قرارات ملزمة على نحو ما أوضحناه.

فالهيئة تقوم بمراقبة أعمال البنك من الناحية الشرعية كما تقوم كذلك بمراجعة خطط، وقواعد الاستثمار، وأساليبه في إطار أحكام الشريعة الإسلامية الغراء، وذلك عمل كبير يحتاج إلى جهد مستمر، ومراجعة وبحث، والله ولي التوفيق.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى الهيئة الشرعية لبنك فيصل الإسلامي المصري - فتوى (٧/ ٥)، (م/ ١٦٥) في (٦/ ٦/ ١٤١٠هـ).

***

٥- عدم جواز أخذ الأجرة على قراءة القرآن الكريم

المبادئ:

١ - لا يجوز أخذ الأجرة على تلاوة القرآن الكريم، ويأثم الدافع والقارئ، بأخذ الأجرة.

٢- يجوز أخذ الأجرة على تعليم القرآن الكريم، والأذان، والإمامة للضرورة.

المسألة:

فقيهٌ يقرأ القرآن دُعي في مأتم، وأدى القراء ة ثلاث ليال، ولم يشترط جعلًا مخصوصًا عينه لصاحب المأتم، وبعد انتهاء الليالي المذكورة أعطاه صاحب المأتم الأجرة بحسب حاله، وبحسب اللائق أيضًا فأبى الفقيه المذكور أن يأخذ المبلغ الذي أعطاه إياه، وطلب ضعفه برغم أنه من مشاهير القراء ذوي الصيت، فهل لا يجاب الفقيه المذكور إلى طلب الزيادة عما يدفعه إليه صاحب المأتم حيث لم يشترط عليه مبلغًا معينًا، أو يجاب؟

الرأي الشرعي:

اطلعنا على هذا السؤال، ونفيد:

أن العلامة ابن عابدين نص في « تنقيح الحامدية » بصحيفة (١٢٦) جزء ثانٍ طبعة أميرية سنة (١٣٠٠هـ) على أن عامة كتب المذهب من متون وشروح وفتاوى كلها متفقة على أن الاستئجار على الطاعات لا يصح عندنا. واستثنى المتأخرون من مشايخ بلخ تعليم القرآن، فجوزوا الاستئجار عليه، وعللوا ذلك في شروح الهداية وغيرها بظهور التواني في الأمور الدينية، وبالضرورة وهي خوف ضياع القرآن؛ لأنه حيث انقطعت العطايا في بيت المال، وعدم الحرص على الدفع بطريق الحسنة يشتغل المعلمون بمعاشهم، ولا يعلمون أحدًا، ويضيع القرآن. فأفتى المتأخرون بالجواز لذلك، واستثنى بعضهم أيضًا الاستئجار على الأذان، والإمامة للعلة المذكورة؛ لأنهما من شعائر الدِّين ففي تفويتهما هدم الدين فهذه الثلاثة مستثناة للضرورة، فإن الضرورات تبيح المحظورات، إلى أن قال: وقال في الهداية: الأصل أن كل طاعة يختص بها المسلم لا يجوز الاستئجار عليها عندنا لقوله

عليه الصلاة والسلام: « **اقرؤوا القرآن، ولا تأكلوا به** »[١] إلخ. فالاستئجار على الطاعات مطلقًا لا يصح عند أئمتنا الثلاثة؛ أبي حنيفة وأبي يوسف ومحمد، قال في معراج الدراية: « وبه قال أحمد، وعطاء، والضحاك، والزهري، والحسن بن سيرين، وطاوس، والشعبي، والنخعي. ولا شك أن التلاوة المجردة عن التعليم من أعظم الطاعات التي يطلب بها الثواب فلا يصح الاستئجار عليها؛ لأن الاستئجار بيع المنافع وليس للتالي منفعة سوى الثواب، ولا يصح بيع الثواب، ولأن الأجرة لا تستحق إلا بعد حصول المنفعة للمستأجر، والثواب غير معلوم ».

ثم قال: « ورأيت التصريح ببطلان الوصية بذلك في عدة، وعزى في بعض الكتب إلى المحيط السرخسي، والمحيط البرهاني، والخلاصة، والبزازية. فإذا كانت الوصية للقارئ لأجل قراءته باطلة؛ لأنها تشبه الاستئجار على التلاوة فالإجارة الحقيقية تكون باطلة بالأولى فهذه نصوص المذهب من متون، وشروح، وفتاوى متفقة على بطلان الاستئجار على الطاعات، ومنها التلاوة كما سمعت إلَّا ما استثناه المتأخرون للضرورة كالتعليم، والأذان، والإمامة. ولا يصح إلحاق التلاوة المجردة بالتعليم لعدم الضرورة؛ إذ لا ضرورة داعية إلى الاستئجار عليها بخلاف التعليم» .ا هـ. ومثل ما ذكره العلامة في التنقيح ذكره أيضًا في رد المحتار، وفي حاشيته على البحر[٢].

وخالفه العلامة المرحوم الشيخ المهدي في فتاواه؛ حيث قال بصحيفة (١٥٥) من الجزء السابع ما نصه: « وأما الموصى به للتجهيز، والتكفين، وقراءة الصمدية، والعتاقة، والختمات فالمبلغ الذي عينه لذلك بعد تحقيق ما ذكر شرعًا ضمن دعوى أحد الورثة على الباقي، أو مأذون له في الخصومة من قِبل القاضي يخرج منه حوزة تجهيزه، وتكفينه الشرعيين، وما بقي يصرف لجهة الخيراتَ التي عينها الموصي، وهذا بناءً على ما عليه عمل الأئمة في ديارنا في سائر الأزمان من حكام الشرع والعلماء. وبنوه على فتوى المتأخرين في جواز أخذ الأجرة على الطاعات للضرورة، ولتساهل الناس، وتكاسلهم في الأمور الخيرية. كما صرحوا بجواز أخذ الأجرة على تعليم القرآن، والإمامة، والأذان، وهذا بخلاف ما أفتى به العلامة خير الدين الرملي في فتاواه المشهورة وجرى

(١) جزء من حديث رواه الإمام أحمد في مسنده (٣/ ٤٢٨)، برقم (١٥٥٧٤).
(٢) رد المحتار (٦/ ٦٥)، وحاشيته على البحر الرائق (٥/ ٢٤٦).

عليه الأستاذ ابن عابدين وأوَّل في هذه المسألة وقصر فتوى المتأخرين على نحو التعليم، والإمامة، واستدل بأنهم عللوا ذلك بالضرورة، وأنه لا ضرورة في غير ذلك في الختمات، والعتاقات، والسبح، وبنى على ذلك بطلان الوصية لمثل ذلك، والوقف على مثل هذه الخيرات، وحرَّم قراءة القرآن بشيء لمن يقرؤه، وآثم القارئ والدافع وجزم بعدم حصول الثواب على شيء من ذلك وما نقله في ذلك يمكن حمله على ما ذهب إليه المتقدمون وهذا كله مخالف لما عليه عمل الناس من العلماء، والقضاة، وعامة المسلمين هو مستفاد من بعض عبارات كتب المذهب بناء على فتوى المتأخرين، وإن لم يرتضه الأستاذ المذكور والتعليل بالضرورة.

وتكاسل الناس المعلل به فتوى المتأخرين لا مانع من تحقيقه في مثل ذلك لا سيما في هذا الزمان وقد كثرت، وتداولت أوقاف المسلمين بمثل ذلك، وتحررت به الحجج الشرعية، وحكم به من حكام الشريعة الحنفية بين ظهراني العلماء في كل زمان » انتهى.

والذي قاله ابن عابدين فيما يتعلق بالاستئجار على تلاوة القرآن المجردة عن التعليم وما ماثل ذلك، وأخذ الأجرة على ذلك هو الموافق للقواعد الشرعية ولنصوص المذهب وإن كان مخالفًا لعمل الناس؛ فإن عمل الناس لا يكون حجةً مع مخالفته النصوص الشرعية.

وأما ما قاله الأستاذ الشيخ المهدي من أن التعليل بالضرورة، وتكاسل الناس لا مانع من تحقيقه في مثل ذلك فهو ممنوع؛ لأنه لا بد في جواز أخذ الأجرة على الطاعة من تحقق الضرورة بالفعل كما هو مقتضى فتوى المتأخرين. ولا يمكن القول بأن تلاوة القرآن المجردة عن التعليم تتحقق فيها الضرورة بالفعل فإنها غير محققة قطعًا ومجرد عدم المانع من تحققها في ذلك لا يكفي.

ومن ذلك يعلم أن قول المتقدمين، والمتأخرين على عدم جواز الاستئجار على قراءة القرآن المجردة عن التعليم، وعدم جواز أخذ الأجرة عليها فلا يستحق القارئ أجرةً إذا استؤجر لمجرد تلاوة القرآن، ولا يحل له أخذ الأجرة على ذلك كما لا يحل للمعطي أن يعطيه، واللَّه أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية – فتاوى دار الإفتاء المصرية – المجلد الثالث – فتوى (٤٤٥).

***

٦- حكم الأجر الذي يُكتسب من العمل في مكان محرم

المسألة:

مفاد السؤال: أن أحد العمال المسلمين سافر إلى أحد البلدان ابتغاء العمل فيه. وقد اضطرته ظروف عيشه للعمل في أحد الأماكن التي تمارس أعمالًا محرمة. ولكن أحد أصدقائه أشار عليه أن يترك العمل في ذلك المكان ويبحث عن عمل مباح. ولكنه تردد في ذلك خشية ألا يجد عملًا يكسب منه قوته.

والسؤال هو: عَمَّ إذا كان الأجر الذي يكتسبه من عمله في ذلك المكان يعد حلالًا أم حرامًا.

الرأي الشرعي:

الجواب على هذه المسألة من وجهين:

الوجه الأول: العمل في مكان تمارس فيه أعمالًا محرمة:

ومن ذلك على سبيل المثال: القمار، وبيع الخمر وما شابه ذلك من الأعمال، والأفعال المحرمة، والأصل الشرعي أن كل فعل محرم يجب على المكلف اجتنابه، سواء أكان ذلك بفعل ينشئه هو كما لو أنشأ ناديًا للقمار، أو حانة خمرٍ، أو كان ذلك بفعل ينشئه غيره ولكنه يشارك فيه كحال الأجير في نادي القمَار، أو حانة الخمر، ودليل ذلك قول اللَّه تعالى: ﴿ وَذَرُوا۟ ظَٰهِرَ ٱلْإِثْمِ وَبَاطِنَهُۥٓ ۚ إِنَّ ٱلَّذِينَ يَكْسِبُونَ ٱلْإِثْمَ سَيُجْزَوْنَ بِمَا كَانُوا۟ يَقْتَرِفُونَ ﴾ [الأنعام: ١٢٠] وقوله تعالى: ﴿ قُلْ إِنَّمَا حَرَّمَ رَبِّىَ ٱلْفَوَٰحِشَ مَا ظَهَرَ مِنْهَا وَمَا بَطَنَ ﴾ [الأعراف: ٣٣] وقوله تعالى: ﴿وَيُحِلُّ لَهُمُ ٱلطَّيِّبَٰتِ وَيُحَرِّمُ عَلَيْهِمُ ٱلْخَبَٰٓئِثَ ﴾ [الأعراف: ١٥٧] فكل ما حرم اللَّه، أو حرمه رسوله من الأعمال والأفعال يعد إثمًا وفواحش يجب اجتنابها، ولو كان في ظواهرها ما يظن أنه منفعة، فقد يتراءى للمتعاطي للربا أن له مصلحة فيه حين يحصل بسهولة على مبلغ كبير من المال. وقد يتراءى للراشي أنه يحصل على منفعة من رشائه. وقد يتراءى لمرتكب الفواحش أنه يحصل على متعة ولذة من فعله، فهذه وإن كانت في ظاهرها تبدو منفعةً لأصحابها إلا أنها في حقيقتها أذى، وأضرار لهم. فعاقبة الربا الخسارة والضياع للمال، مصداقًا لقول اللَّه تعالى: ﴿ يَمْحَقُ ٱللَّهُ ٱلرِّبَوٰا۟ وَيُرْبِى ٱلصَّدَقَٰتِ ﴾ [البقرة: ٢٧٦] وعاقبة الرشوة الطرد والبعد من رحمة اللَّه مصداقًا لقول رسوله عليه الصلاة والسلام:

« **لعن اللَّه الراشي والمرتشي والرائش** »[١] وعاقبة الفواحش الإثم والعقاب مصداقًا لقول اللَّه تعالى: ﴿ إِنَّ ٱلَّذِينَ يَكْسِبُونَ ٱلْإِثْمَ سَيُجْزَوْنَ بِمَا كَانُوا۟ يَقْتَرِفُونَ ﴾ [الأنعام: ١٢٠] وهكذا فإن كل أمر محرم يرتب على مرتكبه أذًى، وأضرارًا مختلفة تناله في دينه ودنياه.

والفعل المحرم لا يتجزأ فما حرم فعله حرم الانتفاع به، والإجارة عقدٌ يُشترط فيه حل الفعل المعقود عليه. فإذا كان العقد على استئجار دار لبيع المحرمات فيها فالعقد باطل شرعًا، وإذا كان العقد استئجار الأجير لمزاولة عمل، أو نشاط محرم فالعقد باطل. وقد يكون العقد سليمًا في شكله، ولكنه باطل في موضوعه وغايته. ومن ذلك استئجار الرجل لأبيه أو أمه، للعمل لديه لما في ذلك من إهانتهما، والانتقاص من حقهما عليه، فكان ذلك معصيةً ولا يصح العقد على معصية.

وفي مذهب الإمام أبي حنيفة: يجب أن يكون العمل المستأجر له مقدور الاستيفاء فمن هنا لا يجوز الاستئجار على منفعة غير مقدورة الاستيفاء شرعًا كاستئجار الإنسان للهو، واللعب، واستئجار المغنية والنائحة للغناء والنوح.

وفي مذهب الإمام مالك: قسم الإمام ابن رشد إجارة المسلم من غير المسلم إلى أربعة أقسام: جائزة، ومكروهة، ومحظورة، وحرام. فالجائز منها عمل المسلم له عملًا في بيت العامل كالصانع الذي يعمل للناس. والمكروهة أن يستبد غير المسلم بجميع عمله من غير كونه تحت يده مثل كونه عامل مساقاة. والإجارة المحظورة إجارة نفسه في عمل تحت يده كخدمته في بيته، وإرضاع ولده في بيته فهذه تفسخ إن عثر عليها فإن فاتت مضت، وله الأجرة.

« أما الإجارة الحرام فهي إجارة نفسه فيما لا يحل من عمل خمر، ورعي خنزير فهذه تفسخ قبل العمل فإن كانت يتصدق بالأجرة ». وفي المذهب لا تجوز الإجارة على تعليم الغناء.. ولا على تعليم استعمال آلات الطرب لحديث: « **إن اللَّه إذا حرم شيئًا حرم ثمنه** »[٢]. ويُفسخ عقد الإجارة إذا كان لرعي خنزير، أو عمل خمر. ويؤدب الفاعل إن لم يعذر بجهل.

---

(١) أخرجه أحمد في المسند (٥/ ٢٧٩) عن ثوبان قال: لعن رسول الله ﷺ الراشي والمرتشي والرَّائش؛ يعني الذي يمشي بينهما.

(٢) سبق تخريجه.

وفي مذهب الإمام الشافعي: الإجارة: « عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل، والإباحة بعوض معلوم ». وتقييدها بالإباحة احتراز عن استئجار آلات اللهو، فإن استئجارها حرام. ويحرم بذل الأجرة في مقابلها ويحرم أخذ الأجرة؛ لأنه من قبيل أكل أموال الناس بالباطل.. كما لا يجوز استئجار المغاني، ولا استئجار شخص لحمل خمر ونحوه.

وفي مذهب الإمام أحمد: كل ما كانت منفعته محرمة كالزنى، والزمر، والنوح، والغناء، فلا يجوز الاستئجار لفعله. كما لا يجوز استئجار الكاتب لكتابة الغناء، أو النوح قال في المغني: « وقد روي عن الإمام أحمد فيمن حمل خنـزيرًا، أو ميتة، أو خمرًا لنصراني أكره أكل كرائه ولكن يقضي للحمَّال بالكراء فإذا كان لمسلم فهو أشد » ولكن المذهب خلاف هذه الرواية؛ لأنه استئجار لفعل محرم فلم يصح كالزنى، ولأن النبي ﷺ لعن حاملها والمحمولة إليه[1] . وجماع هذه الآراء والأقوال أن عقد الإجارة إذا انصب على فعل محرم يعد باطلًا، وكل ما تولد عنه يعد محرمًا.

الوجه الثاني: مسألة الاضطرار للعمل في مكان محرم:

ورد في المسألة أن ظروف معيشة العامل قد اضطرته للعمل في المكان الذي تمارس فيه أعمال محرمة. وهذا يثير الإشارة إلى مسألة الاضطرار، ومدى تأثيره على من يلجأ إليه. وهذا يعني معرفة الحال التي يكون عليها الشخص، وما إذا كانت هذه الحال تدخل في مفهوم الاضطرار. والأصل أن المكلف منهي عن ارتكاب الحرام ما لم يلجئه أمر يتعلق بالخطر على حياته في وقت معلوم ودليل ذلك قول اللّه تعالى: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ كُلُواْ مِن طَيِّبَٰتِ مَا رَزَقۡنَٰكُمۡ وَٱشۡكُرُواْ لِلَّهِ إِن كُنتُمۡ إِيَّاهُ تَعۡبُدُونَ ﴾ [البقرة: ١٧٢]، وقوله تعالى: ﴿ إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيۡكُمُ ٱلۡمَيۡتَةَ وَٱلدَّمَ وَلَحۡمَ ٱلۡخِنزِيرِ وَمَآ أُهِلَّ بِهِۦ لِغَيۡرِ ٱللَّهِۖ فَمَنِ ٱضۡطُرَّ غَيۡرَ بَاغٖ وَلَا عَادٖ فَلَآ إِثۡمَ عَلَيۡهِۚ إِنَّ ٱللَّهَ غَفُورٞ رَّحِيمٌ ﴾ [البقرة: ١٧٣].

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٤٤٥).



(١) أخرجه الترمذي في سننه كتاب البيوع عن رسول اللّه ﷺ برقم (١٢٩٥) عن أنس بن مالك قال: لعن رسول اللّه ﷺ في الخمر عشرةً « عاصرها ومعتصرها وشاربها وحاملها والمحمولة إليه وساقيها وبائعها وآكل ثمنها والمشتري والمشتراة له » قال أبو عيسى: هذا حديث غريب من حديث أنس.

٧- تحديد الأجرة على أساس سعر السوق التأجيري

المسألة:

هل يمكن تحديد قيمة الإجارة بحسب سعر السوق ؟

الرأي الشرعي:

بالرغم من أن عقد الإجارة من العقود المضافة للمستقبل؛ لأنها تقع على المنافع، وهي تحدث مع مرور الزمن فإن تحديد البدلين واجب عند التعاقد، والبدلان هما محل الإجارة؛ أي المنفعة المبادل عليها والأجرة ومن الأحكام المقررة في الأجرة وجوب معلوميتها بصورة تامة عند التعاقد، سواء كانت مبلغًا واحدًا مقبوضًا في بداية العقد، أو نهايته، أو كانت مقسطة على فترات دورية كالسنة، أو الشهر مثلًا، وسواء كانت الأقساط متماثلة أو متفاوتة ومن الممكن وضع جدول متزايد للأجرة وفق معيار معروف عند التعاقد مثلًا الأجرة كذا، وتزيد كل شهر بنسبة كذا؛ لأن الأجرة هنا معلومة عن الفترات المستقبلية.

والجهالة بحسب الظاهر هنا هي كما يقول الفقهاء جهالة تزول بالحساب إما أن يكون مقدار الأجرة متغيرًا حسب مؤشر مستقبلي، وهو سعر السوق التأجيري، أي أجرة المثل في موعد لاحق فهذا يتنافى مع معلومية الأجرة عند التعاقد وهذا الحكم متماثل مع وجوب تحديد الثمن في البيع فيمكن أن يكون بسعر السوق عند التعاقد لا بسعره في المستقبل، والحل لهذه المسألة اللجوء إلى تجزئة فترة الإيجار تبعًا للشرائح المتوقع خلالها تغير المستوى التأجيري، والدخول في اتفاق عام إطار للتعاقد وهو بمثابة مواعدة يبين فيها كل ما ينظم عملية الإيجار من حيث التسلم، والتسليم، ومواعيد سداد الأجرة، وكيفية ذلك، والتحكم، والقانون المطبق، والعناوين.... إلخ.

ثم يصار إلى إبرام عملية الإيجار بتبادل الإرادتين برسائل مختصرة جدًّا يشار فيها إلى الإطار، ويقتصر فيها على الإيجاب للإيجار، والقبول للاستئجار، وتحديد المرحلة الزمنية للإيجار، وما يقابلها من الأجرة مع النص في الإطار على أن كل فترة إيجارية تتمدد تلقائيًّا بنفس شروطها ما لم يبدِ الطرفان رغبتهما في التغيير بتجديد الإيجار لفترة أخرى بأجرة مختلفة، وهذا الحل يؤخذ عليه أنه لا يوفر مظلة الإلزام، والاستقرار للتعاقد من خلال عقد إيجار شامل للفترة كلها، إلا إنه إذا كان هناك رغبة مشتركة في الاستئناس

بسعر السوق، فإنه سيتم الوصول إلى ذلك عن طريق التمديد التلقائي، أو التجديد المقصود بتبادل الإرادتين وفق السعر حين التمديد لكل فترة.

المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية - الجزء الأول - إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دلة البركة - السعودية - فتوى رقم (١٥).

***

٨- التحديد المسبق للأجرة قبل اكتمال العين

المسألة:

برجاء التكرم ببيان الرأي الشرعي في المسألة التالية:

يقوم البنك بتقديم التمويل لبعض العملاء على أساس نظام المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك لبناء مشاريع عقارية، ويقوم البنك بتأجير هذه العقارات بعد الانتهاء من البناء، وتوزيع الدخل بين البنك، والمالك حسب عقد المشاركة المتناقصة المبرم مع العميل.

يطلب العميل (الممول له) في بعض الأحيان وعند تقديم التمويل، وتوقيع العقد الخاص به أن يلتزم عند المباشرة في التمويل باستئجار العقار بعد الانتهاء من البناء على أساس تحديد أجرة للمتر المربع من البناء. يرجى التكرم ببيان الرأي الشرعي حول طلب العميل تحديد الإيجار سلفًا بأجرة المتر المربع للبناء المتفق على إنشائه.

الرأي الشرعي:

بما أنه يجوز شرعًا اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها، وبما أن ذلك يعني جواز الاتفاق على تحديدها قبل تسلم المنفعة، وبما أنه يجوز عقد الإيجار على أساس وحدات معينة كالمتر، أو الذراع، فإن الاتفاق في حالات تمويل المشاركة المتناقصة على تحديد الأجرة على أساس المتر، أو الذراع سائغ شرعًا بمقتضى المادة (٦٧٩) من القانون المدني، والمادة (٥٤) من المجلة المأخوذ حكمها من الفقه الإسلامي[١]، لذلك فإن الاتفاق المشار إليه في السؤال سائغ شرعًا، ويجوز الإقدام عليه.

---

(١) جاء في درر الحكام شرح مجلة الأحكام (١/ ٥٥ ، ٥٦): « (المادة ٥٤): يغتفر في التوابع ما لا يغتفر في غيرها. هذه القاعدة مأخوذة من كتاب الأشباه وقاعدة (يغتفر لشيء ضمنًا ما لا يغتفر قصدًا) قريبة من هذه القاعدة، وتترجم هذه القاعدة من التركية قد يجوز تبعًا ما لا يجوز ابتداءً. مثال ذلك: لو وكل المشتري البائع في قبض المبيع فالوكالة لا تصح، أما لو أعطى المشتري البائع كيسًا ليضع فيه المبيع، اعتبر ذلك قبضًا من المشتري. والسبب في عدم جواز الوكالة في الصورة الأولى وجوازها في الثانية أن البائع كان في الصورة الأولى مسلمًا ومستلمًا في وقت واحد؛ =

المصدر: البنك الإسلامي الأردني - كتاب الفتاوى الشرعية (ج٢)، البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار - فتوى رقم (٤٦).

* * *

٩- تسلم العين المستأجرة

المسألة:

هل يجوز استحقاق الأجرة قبل تسليم العين المؤجرة؟

الرأي الشرعي:

أولًا: لا بد من اعتبار عقد شراء الحاويات منفصلًا تمامًا عن عقد التأجير من حيث الالتزامات والأحكام التي تخص أطراف كل عقد، وإن انطلاق عقد توريد الحاويات عن التفاهم بوجود مستأجر لها، وعزمه على استئجارها يجب أن يقتصر على الباعث، والسبب، وهو تلك المواعدة، ولا يتعدى ذلك إلى تداخل الالتزامات، وخلط المسئوليات، فعقد شراء الحاويات هو بين الشركة والمورد، وما يتعلق به من التزامات، وأقساط ونتائج هو مسئولية هذين الطرفين فقط، وعقد التأجير هو بين العميل، والشركة، والتزام المستأجر بسداد الإيجار ناشئ عن تسليم الأعيان المأجورة له (الحاويات) التي هي موضوع العقد وليس سداد مبلغ التمويل مقدمًا، أو لاحقًا فهذا أمر يخص الشركة وعبئه عليها وحدها وقبل تسليم الحاويات (كلًّا أو بعضًا) ليس هناك أي مسوغ لاستحقاق الأجرة؛ لأن عقد الإجارة من العقود الزمنية، ولا تستحق الأجرة فيه بالعقد، بل بالتمكين من محل الإجارة، لكن يجوز تعجيل الأجرة عند التمكين عن جميع المدة قبل استيفاء جميع المنفعة، لكن لا بد من مقابلة الأجرة بالمنفعة وهي لا تتصور قبل تسليم الحاويات، وعليه لا يجوز شرعًا الحصول على أي مبالغ من المستأجر عن الفترة التي تسبق تسليم الحاويات، ولا يستحق على المستأجر أي مبلغ إلا بعد تسليمه الحاويات.

= والحال أنه من الواجب في كل عقد أن يتولاه اثنان وأن يسلم البائع المبيع للمشتري، أما في الصورة الثانية فلأن المشتري أعطى وعاء للبائع، والبائع عمل بإشارته يعد ذلك قبضًا من المشتري وقبض البائع المبيع كان تبعًا فصحَّ.
كذلك لو اشترى شخص من آخر قمحًا وطلب إليه أن يطحن القمح ، والبائع طحنه ، يكون المشتري قابضًا القمح تبعًا لطلبه من البائع أن يطحنه، كذلك لو وقف شخص عقارًا بما فيه من الأموال المنقولة التي لا يجوز وقفها، ولم يكن جائزًا عرفًا، وعادةً يصح وقفها تبعًا وإن كان الوقف فيها غير جائز ابتداءً، كذا وقف حق الشرب غير الجائز يصح إذا وقف تبعًا للأرض، كذلك بيع من له حق في شرب أيامًا من حقه في الشرب لا يجوز ، إلا إذا بيع تبعًا للأرض مثلاً ».

ثانيًا: يجب أن تكون الأجرة معلومةً بالتحديد من حيث المبلغ وموعد الأداء ولا تقبل الإشارة إليها بأنها (تمثل ربح كذا) ولعل هذه هي إشارة فقط لطريقة حساب الأجرة ولا مانع من ذلك، لكن لا بد أن تُعين الأجرة في العقد بالمبلغ بعيدًا عن أي ربط بكونها ربح كذا.

المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية - الجزء الأول - إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دلة البركة - السعودية.

***

١٠- عقد تأجير بأجرة يومية متزايدة

المسألة:

هل يجوز عقد الإجارة بأجرة يومية متزايدة لكل يوم عن سابقة وذلك باتفاق بين المؤجر والمستأجر؟

الرأي الشرعي:

إن هذه الإجارة صحيحة من الناحية الشرعية؛ لأن الزيادة هنا في أصل التعاقد، وليست ناشئة عن دفع ما استحق.

فالاتفاق على إعطاء الدائن زيادة عن المستحق دفعه إليه في حالة التأخير ممنوع شرعًا؛ لأنها فائدة ربوية مقابل الأجل.

المصدر: دلة البركة - فتاوى ندوات البركة - فتاوى ندوة البركة السادسة للاقتصاد الإسلامي - المدينة المنورة - (٥ - ٩ شعبان ١٤١٠هـ/ ٤ - ٦ أكتوبر ١٩٩٠م). مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - جدة - السعودية - فتوى (٦/ ١٦).

***

١١- حكم تعديل الإيجار إذا أوصت السلطات إضافة جديدة

المسألة:

إذا أوجبت الحكومة على المؤجرين إضافات جديدة على الأعيان المؤجرة فهل يجوز تعديل عقد الإجارة بحيث يضاف إلى الأجرة زيادة مناسبة في مقابل زيادة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة؟

الرأي الشرعي:

يجوز تبديل عقد الإيجار مع المستأجر بعد إدخال هذه الإضافات الجديدة بزيادة مناسبة في الأجرة حيث يرضى بها المستأجر؛ وذلك لزيادة انتفاعه بالعين المؤجرة بعد إضافة هذه المغيرات.

وإذا لم يرض المستأجر بهذه الزيادة في الأجرة، فإن المالك هو الذي يتحمل وحده تكاليف هذه الإضافات؛ لأنها تتصل بملكه وتئول ملكيتها إليه مع العين المؤجرة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٤٢).

* * *

١٢- وقت استحقاق إيجار الأرض هو يوم تسلمها

المسألة:

في حالة استئجار أرض من جمعية تعاونية لإقامة فرع لبنك ما عليها يستغرق تشييد وبناء هذا الفرع سنة، أو سنتين تقريبًا، ثم يبدأ الفرع إنجازه لمباشرة أعماله، فمتى يجب على البنك أن يدفع الأجرة، هل من وقت تسلم الأرض من الجمعية أو من تاريخ مباشرة الفرع لأعماله؟

الرأي الشرعي:

إن الأجرة تسري على المستأجر من تاريخ تسلمه للعين المأجورة من المؤجر، وعليه دفع الأجرة من أول تسلم الأرض من الجمعية.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٢٥).

* * *

١٣- حكم خصم خاص للمتزوجين الجدد المستأجرين شقق سكنية

المسألة:

حول عمل خصم خاص للمتزوجين الجدد المستأجرين شقق سكنية لديها.. وعليه يرجى الإفادة من الناحية الشرعية عن الأمور التالية:

١ - هل يجوز أن يتمتع بالخصم المستأجر الجديد حديث الزواج دون مثيله المستأجر القديم؟

٢ - هل يجوز أن يتمتع بالخصم المذكور الساكن القديم حديث الزواج في حالة مطالبته بذلك دون مثيله الذي لم يعلم بالخصم، ولم يطالب بهذا الخصم ؟

الرأي الشرعي:

إن المستأجر المتزوج الجديد الذي اشترط في عقد إيجاره أن يتمتع بهذا الخصم فإنه يجب عليكم أن تفوا له بهذا الشرط، وأما من استأجر بغير هذا الشرط، ولم يكن هذا الشرط ملحوظًا له أو ملفوظًا، فإنه لا يجب عليكم، ولكن إن عاملتموه بهذا الشرط فلا حرج عليكم.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٣٤).

***

١٤- حلول باقي أقساط الإجارة عند التأخر في السداد

المسألة:

الحكم الشرعي في حلول باقي أقساط الإجارة من التأخر في السداد.

الرأي الشرعي:

أقرت الهيئة مبدأ حلول بقية أقساط الإجارة، واعتبارها واجبة الأداء في حالة التأخير في سداد أي قسط في ميعاد استحقاقه.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م) (هـ . ت . أ) هيئة التوفيق والأمين (٤/ ٩٣)، فتوى رقم (٩/ ٤).

***

١٥- حكم توزيع ربح على المساهمين في عقار قيد الإنشاء

المسألة:

نتوي الدخول في عقد لبناء محطة توليد كهرباء في إحدى الدول، وبعد الانتهاء من البناء الذي سيستغرق مدة سنتين سنؤجر المحطة لمدة معلومة، وبأجر محدد، وبالتالي نبدأ في تحقيق الأرباح بعد سنتين من بدء المشروع.

المسألة: هل يجوز لنا أن نوزع الأرباح التي سنحققها على مجموع سني المشروع (فترة الإنشاء وفترة التأجير)؟

الرأي الشرعي:

لا يجوز توزيع أرباح قبل تحققها، والأجرة هنا لا تستوفى إلا باستيفاء المنفعة، وفترة الإنشاء لا تستوفى فيها منفعة، وعليه فلا توزع الأرباح إلا مع بدء مدة التأجير.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى رقم (٦٤٧).

***

١٦- حكم إضافة بند رسوم دعاية وإعلان إلى عقد تأجير المحل

المسألة:

نظرًا لما تتكبده إدارة وصيانة العقار، من مصاريف عالية تصل إلى مائة ألف دينار سنويًّا للدعاية، والإعلان، والمستفيد الأول هم أصحاب المحلات، ونظرًا لعدم مساهمة المحلات مساهمةً فعالة في هذا النشاط رأت الإدارة تطبيق أحد الاقتراحين التاليين:

١ - فرض رسوم عند تحويل العقد من مستأجر إلى آخر تتراوح ما بين ٧٥٠: ١٢٥٠ دينار حسب موقعه وإيجاره.

٢ - يدفع المستأجر جزء من الإيجار مقدمًا لمدة خمس سنوات.

لذا ترجو الإدارة دراسة الموضوع من الناحية الشرعية، وإفادتنا.

الرأي الشرعي:

لا مانع من إضافة بند رسوم الدعاية والإعلان وحملات الترويج، إلى عقد الإيجار الجديد بمبلغ محدد مقطوع، على أن يكون في حدود التكلفة الفعلية لرسوم الدعاية والإعلان، أو احتساب نسبة من قيمة الإيجار لمدة خمس سنوات لتغطية نفقات الدعاية والإعلان.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٦٤٢).

***

١٧- أجرة إدارة صناديق التقاعد، ونهاية الخدمة

المسألة:

هل يجوز أخذ أجرة إدارة صناديق التقاعد، ونهاية الخدمة؟

الرأي الشرعي:

لا مانع من تكوين صندوقين لمنفعة الموظفين وغيرهم، أحدهما للتقاعد، والآخر لمكافآت نهاية الخدمة، وأن يعهد بإدارتهما إلى مختصين بنسبة من مبلغ المساهمات التي يشترط بها المنضمون للصندوقين؛ لأن ذلك الأجر معلوم؛ لأنه نسبة من مبلغ معلوم وهي جهالة تزول بالحساب فلا تفضي إلى النـزاع، على أن يتأكد من استثمار المبالغ بطرق مشروعة.

المصدر: مجموعة دلة البركة – قطاع الأموال – شركة البركة للاستثمار والتنمية – فتاوى الهيئة الشرعية للبركة – فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ – ١٩٩٧م) فتوى رقم (٩/ ١٣) (هـ . ش . م)، (٢/ ٩٦) (الهيئة الشرعية الموحدة).

***

١٨- معلومية الأجرة باعتماد أجر المثل للفترات اللاحقة لبداية العقد

المسألة:

كيف يتم تحديد معلومية مقدار الأجرة في عقد الإجارة الواردة على الأشياء والموزعة على فترات؟

الرأي الشرعي:

يتحقق العلم بالأجرة في عقد الإجارة الواردة على الأشياء إذا تم الاتفاق على مدة معلومة موزعة على فترات، مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات، بشرط أن تكون أجرة المثل منضبطة أو مرتبطة بمعيار معلوم بحيث لا مجال فيه للنزاع؛ وذلك بقصد استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد.

المصدر: دلة البركة – فتاوى ندوات البركة – فتاوى ندوة البركة الحادية عشر للاقتصاد الإسلامي – الحلقة الفقهية الخامسة للقضايا المصرفية المعاصرة – جدة – (١١-١٢ رمضان

١٤١٦هـ/ ٣١ يناير - ١ فبراير ١٩٩٦م). مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - جدة - السعودية - فتوى رقم (١١/ ٢).

* * *

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الثامن
(الأجرة، وما يتعلق بها)

أولًا: تحديد الأجرة على أساس سعر السوق التأجيري. وحكم الإجارة:

مذهب الحنفية:

جاء في بدائع الصنائع (٤/ ٢٠١ - ٢٠٤): « وأما حكم الإجارة فالإجارة لا تخلو: إما إن كانت صحيحةً وإما إن كانت فاسدةً وإما إن كانت باطلةً. أما الصحيحة: فلها أحكام، بعضها أصلي وبعضها من التوابع؛ أما الحكم الأصلي فالكلام فيه في ثلاثة مواضع: في بيان أصل الحكم، وفي بيان وقت ثبوته، وفي بيان كيفية ثبوته.

أما الأول: فهو ثبوت الملك في المنفعة للمستأجر، وثبوت الملك في الأجرة المسماة للآجر؛ لأنها عقد معاوضةً، إذ هي بيع المنفعة، والبيع عقد معاوضةٍ، فيقتضي ثبوت الملك في العوضين.

وأما وقت ثبوته فالعقد لا يخلو إما إن كان عقدًا مطلقًا عن شرط تعجيل الأجرة، وإما أن شرط فيه تعجيل الأجرة أو تأجيلها. فإن عُقِدَ مطلقًا؛ فالحكم يثبت في العوضين في وقت واحد، فيثبت الملك للمؤاجر في الأجرة وقت ثبوت الملك للمستأجر في المنفعة، وهذا قول أصحابنا، وقال الشافعي: حكم الإجارة المطلقة هو ثبوت الملك في العوضين عقيب العقد بلا فصلٍ. وأما كيفية ثبوت حكم العقد فعندنا: يثبت شيئًا فشيئًا على حسب حدوث محله، وهو المنفعة؛ لأنها تحدث شيئًا فشيئًا، وعنده تجعل المدة موجودةً تقديرًا كأنها أعيان قائمة ويثبت الحكم فيها في الحال، وعلى هذا يُبنى أن الأجرة لا تملك بنفس العقد المطلق عندنا، وعنده تملك.

(وجه) قوله إن الإجارة عقد معاوضة وقد وجدت مطلقةً، والمعاوضة المطلقة تقتضي ثبوت الملك في العوضين عقيب العقد كالبيع، إلا أن الملك لا بد له من محلٍّ

تثبت فيه منافع المدة المعلومة في الحال حقيقةً، فتجعل موجودةً حكمًا تصحيحًا للعقد، وقد يُجعل المعدوم حقيقةً موجودًا تقديرًا عند تحقق الحاجة والضرورة.

ولنا أن المعاوضة المطلقة إذا لم يثبت الملك فيها في أحد العوضين لا يثبت في العوض الآخر؛ إذ لو ثبت لا يكون معاوضةً حقيقةً؛ لأنه لا يقابله عوضٌ؛ ولأن المساواة في العقود المطلقة مطلوب العاقدين، ولا مساواة إذا لم يثبت الملك في أحد العوضين. والملك لم يثبت في أحد العوضين، وهو منافع المدة؛ لأنها معلومةٌ حقيقةً فلا تثبت في الأجرة في الحال تحقيقًا للمعاوضة المطلقة في أي وقت تثبت؟ فقد كان أبو حنيفة أولًا يقول: إن الأجرة لا تجب إلا بعد مضي المدة مثل استئجار الأرض سنةً أو عشر سنين، وهو قول زُفَرَ، ثم رجع هنا فقال: تجب يومًا فيومًا، وفي الإجارة على المسافة مثل إن استأجر بعيرًا إلى مكة ذاهبًا وجائيًا كان قوله الأول: إنه لا يلزمه تسليم الأجر حتى يعود، وهو قول زُفَرَ، ثم رجع وقال: يُسلِّم حالًا فحالًا، وذكر الكرخي أنه يُسلِّم أجرة كل مرحلة إذا انتهى إليها، وهو قول أبي يوسف ومحمد، وجه قول أبي حنيفة الأول أن منافع المدة أو المسافة من حيث إنها معقودٌ عليها شيء واحدٌ، فما لم يستوفها كلها لا يجب شيءٌ من بدلها، كمن استأجر خياطًا يخيط ثوبًا فخاط بعضه أنه لا يستحق الأجرة حتى يفرغ منه، وكذا القصار، والصباغ.

(وجه) قوله الثاني - وهو المشهور - أنه ملك البدل وهو المنفعة، وأنها تحدث شيئًا فشيئًا على حسب حدوث الزمان فيملكها شيئًا فشيئًا على حسب حدوثها، فكذا ما يقابلها، فكان ينبغي أن يجب عليه تسليم الأجرة ساعةً فساعةً، إلا أن ذلك متعذرٌ فاستحسن، فقال: يومًا فيومًا ومرحلةً فمرحلة؛ لأنه لا يُعذر فيه.

ورُوي عن أبي يوسف فيمن استأجر بعيرًا إلى مكة أنه إذا بلغ ثلث الطريق أو نصفه أعطى من الأجر بحسابه استحسانًا، وذكر الكرخي أن هذا قول أبي يوسف الأخير، ووجهه أن السير إلى ثلث الطريق أو نصفه منفعةٌ مقصودةٌ في الجملة، فإذا وجد ذلك القدر يلزمه تسليم بدله، وعلى هذا يُخَرَّج ما إذا أبرأ المؤاجر المستأجر من الأجر أو وهبه له أو تصدق به عليه أن ذلك لا يجوز في قول أبي يوسف الأخير عينًا كان الأجر أو دينًا.

وقال محمدٌ: إن كان دينًا جاز، وجه قول أبي يوسف ظاهرٌ خارجٌ على الأصل، وهو أن الأجرة لم يملكها المؤاجر في العقد المطلق عن شرط التعجيل، والإبراء عما ليس

بمملوك المُبرئ لا يصح، بخلاف الدَّين المؤجل؛ لأنه مملوك، وإنما التأجيل لتأخير المطالبة فيصح الإبراء عنه، وهبة غير المملوك لا تصح.

وجه قول محمد: أن الإبراء لا يصح إلا بالقبول، فإذا قَبِلَ المستأجر فقد قصدا صحة تصرفهما، ولا صحة إلا بالملك، فيثبت الملك مقتضى التصرف تصحيحًا له ، كما في قول الرجل لغيره: أعتق عبدك عني على ألف درهم، فقال: أعتقت. والإبراء إسقاط، وإسقاط الحق بعد وجود سبب الوجوب جائزٌ، كالعفو عن القصاص بعد الجُرح قبل الموت، وسبب الوجوب هاهنا موجود وهو العقد المنعقد، والجواب أنه إن كان يعني بالانعقاد في حق الحكم فهو غير منعقد في حق الحكم بلا خلاف بين أصحابنا، وإن كان يعني شيئًا آخر فهو غير معقول، ولو أبرأه عن بعض الأجرة أو وهب منه جاز في قولهم جميعًا، أما على أصل محمد فظاهرٌ؛ لأنه يجوز ذلك عنده في الكل فكذا في البعض.

وأما على أصل أبي يوسف؛ فلأن ذلك حطٌّ بعض الأجرة فيلحق الحط بأصل العقد ، فيصير كما لو وجد في حال العقد بمنـزلة هبة بعض الثمن في البيع، وحط الكل لا يمكن إلحاقه بأصل العقد، ولا سبيل إلى تصحيحه للحال لعدم الملك.

وأما إذا كانت الأجرة عينًا من الأعيان فوهبها المؤاجر للمستأجر قبل استيفاء المنافع فقد قال أبو يوسف: إن ذلك لا يكون نقضًا للإجارة، وقال محمدٌ: إن قبل المستأجر الهبة بَطَلَتْ الإجارة، وإن ردها لم تبطل، أما أبو يوسف فقد مر على الأصل أن الهبة لم تصح لعدم الملك فالتحقت بالعدم كأنها لم توجد رأسًا، بخلاف المشتري إذا وُهب المبيع من بائعه قبل القبض وقبله البائع إن ذلك يكون نقضًا للبيع؛ لأن الهبة هناك قد صحت لصدورها من المالك فثبت الملك للبائع فانفسخ البيع.

وأما محمدٌ فإنه يقول: الأجرة إذا كانت عينًا كانت في حكم المبيع؛ لأن ما يقابلها هو في حكم الأعيان، والمشتري إذا وهب المبيع قبل القبض من البائع فقبله البائع؛ يَبْطُلُ البيع، كذا هذا، وإذا رد المستأجر الهبة لا تبطل الإجارة؛ لأن الهبة لا تتم إلا بالقبول، فإذا رد بطلت والتحقت بالعدم، وعلى هذا إذا صارف المؤاجر المستأجر بالأجرة فأخذ بها دينارًا بأن كانت الأجرة دراهم أن العقد باطلٌ عند أبي يوسف في قوله الأخير، وكان قوله الأول: إنه جائزٌ، وهو قول محمدٌ، فأبو يوسف مر على الأصل فقال: الأجرة لم تجب بعقد الإجارة، وما وجب بعقد الصرف لم يوجد فيه التقابض في المجلس فيبطل العقد

فيه كمن باع دينارًا بعشرة فلم يتقابضا؛ ولأنه يشتري الدينار بدراهم في ذمته ثم يجعلها قصاصًا بالأجرة، ولا أجرة له، فيبقى ثمن الصرف في ذمته، فإذا افترقا قبل القبض بطل الصرف، ومحمدٌ يقول: إذا لم يجز الصرف إلا ببدل واجب - ولا وجوب إلا بشرط التعجيل - ثبت الشرط مُقتضٍ إقدامهما على الصرف، ولو شرطا تعجيل الأجرة ثم تصارفا جاز، كذا هذا، ولو اشترى المؤاجر من المستأجر عينًا من الأعيان بالأجرة جاز في قولهم؛ لأن العقد على الأعيان والهبة جائزان، فالرهن والكفالة أولى.

وأما على أصل أبي يوسف فأما الكفالة فلأن جوازها لا يستدعي قيام الدين للحال، بدليل أنه لو كفل بما يذوب له على فلان جازت، وكذلك الكفالة بالدرك جائزٌة، وكذلك الرهن بدين لم يجب جائزٌ، كالرهن بالثمن في البيع المشروط فيه الخيار؛ ولأن الكفالة والرهن شُرعا للتوثق، والتوثق مُلائمٌ للأجر. هذا إذا وقع العقد مطلقًا عن شرط تعجيل الأجرة، فأما إذا شرط في تعجيلها ملكت بالشرط وجب تعجيلها، فالحاصل أن الأجرة لا تملك عندنا إلا بأحد معان ثلاثة:

أحدها: شرط التعجيل في نفس العقد.

والثاني: التعجيل من غير شرط.

والثالث: استيفاء المعقود عليه. أما ملكُها بشرط التعجيل؛ فلأن ثبوت الملك في العوضين في زمانٍ واحدٍ؛ لتحقيق معنى المعاوضة المطلقة وتحقيق المساواة التي هي مطلوب العاقدين، ومعنى المعاوضة والمساواة لا يتحقق إلا في ثبوت الملك فيهما في زمان واحد، فإذا شرط التعجيل فلم تُوجد المعاوضة المطلقة، بل المقيدة بشرط التعجيل فيجب اعتبار شرطهما لقوله ﷺ: « **المسلمون عند شروطهم** »[1].

فيثبت الملك في العوض قبل ثبوته في المعوض؛ ولهذا صح التعجيل في ثمن المبيع وإن كان إطلاق العقد يقتضي الحلول، كذا هذا وللمؤجر حبس ما وقع عليه العقد حتى يستوفي الأجرة، كذا ذكر الكرخي في جامعه؛ لأن المنافع في باب الإجارة كالمبيع في باب البيع، والأجرة في الإجارات كالثمن في البياعات، وللبائع حبس المبيع إلى أن يستوفي الثمن، فكذا للمؤاجر حبس المنافع إلى أن يستوفي الأجرة المعجلة، فإن قيل:

---

(١) أخرجه البخاري في صحيحه في كتاب الإجارة، باب: أجر السمسرة، والترمذي في سننه في كتاب الأحكام برقم (١٣٥٢).

لا فائدة في هذا الحبس؛ لأن الإجارة إذا وقعت على مدة فإذا حبس المستأجر مُدةً بطلت الإجارة في تلك المدة، ولا شيء فيها من الأجرة، فلم يكن الحبس مفيدًا.

فالجواب: إن الحبس مفيدٌ؛ لأنه يحبس ويطالب بالأجرة، فإن عجل وإلا فُسخ العقد، فكان في الحبس فائدةٌ، على أن هذا لا يلزم في الإجارة على المسافة بأن أجرَّ دابةً مسافةً معلومةً؛ لأن العقد هاهنا لا يبطل بالحبس، وكذا هذا، ويبطل ببيع ما يتسارع إليه الفساد ، كالسمك الطري ونحوه إذ للبائع حبسه حتى يستوفي الثمن، وإن كان يُؤدي إلى إبطال البيع بهلاك المبيع قبل القبض، وإن وقع الشرط في عقد الإجارة على أن لا يُسلِّم المستأجر الأجر إلا بعد انقضاء مدة الإجارة فهو جائزٌ.

وأما على قول أبي حنيفة الأول فظاهرٌ؛ لأن الأجرة لا تجب إلا في آخر المدة، فإذا شُرط كان هذا شرطًا مقررًا مقتضى العقد فكان جائزًا. وأما على قوله الآخر فالأجرة وإن كانت تجب شيئًا فشيئًا فقد شُرط تأجيل الأجرة، والأجرة كالثمن فتحتمل التأجيل كالثمن. وأما إذا عجل الأجرة من غير شرط فلأنه لما عجل الأجرة فقد غير مقتضى مطلق العقد وله هذه الولاية؛ لأن التأخير ثبت حقًّا له فيملك إبطاله بالتعجيل، كما لو كان عليه دينٌ مؤجلٌ فعجله؛ ولأن العقد سبب استحقاق الأجرة فالاستحقاق وإن لم يثبت فقد انعقد سببه، وتعجيل الحكم قبل الوجوب بعد وجود سبب الوجوب جائزٌ؛ كتعجيل الكفارة بعد الجُرح قبل الموت.

وأما إذا استُوفي المعقود عليه فلأنه يملك المُعوَّض فيملك المؤاجر العوض في مقابلته تحقيقًا للمعاوضة المطلقة، وتسويةً بين العاقدين في حكم العقد المطلق، وعلى هذا الأصل تُبنى الإجارة المضافة إلى زمان في المستقبل بأن قال: أجرتك هذه الدار غدًا أو رأس شهر كذا، أو قال: أجرتك هذه الدار سنة أولها غرة شهر رمضان أنها جائزةٌ في قول أصحابنا، وعند الشافعي لا تجوز، وجه البناء أن الإجارة بيع المنفعة ، وطريق جوازها عنده أن يجعل منافع المدة موجودةً تقديرًا عقيب العقد تصحيحًا له؛ إذ لا بد وأن يكون محل حكم العقد موجودًا ليمكن إثبات حكمه فيه، فجعلت المنافع موجودةً حكمًا كأنها أعيانٌ قائمةٌ بنفسها، وإضافة البيع إلى عينٍ ستوجد لا تصح، كما في بيع الأعيان حقيقةً.

وأما عندنا فالعقد ينعقد شيئًا فشيئًا على حسب حدوث المعقود عليه شيئًا فشيئًا

وهو المنفعة ، فكان العقد مضافًا إلى حين وجود المنفعة من طريق الدلالة، فالتنصيص على الإضافة يكون مقررًا مقتضى العقد، إلا أنَّا جوزنا الإضافة في الإجارة دون البيع للضرورة؛ لأن المنفعة حال وجودها لا يمكن إنشاء العقد عليها، فدعت الضرورة إلى الإضافة، ولا ضرورة في بيع العين لإمكان إيقاع العقد عليها بعد وجودها؛ لكونها مُحتملةً للبقاء فلا ضرورة إلى الإضافة، وطريقنا أولى؛ لأن جعل المعدوم موجودًا تقديرٌ للمُحال، وتقدير المحال محالٌ ولا إحالة في الإضافة إلى زمان في المستقبل، فإن كثيرًا من التصرفات تصح مضافةً إلى المستقبل ، كالطلاق والعتاق ونحوهما، فكان الصحيح ما قلنا.

وأما الأحكام التي هي من التوابع فكثيرة، بعضها يرجع إلى الآجر والمستأجر مما عليهما ولهما، وبعضها يرجع إلى صفة المستأجر والمستأجر فيه. أما الأول: فجملة الكلام فيه أن عقد الإجارة لا يخلو إما أن شُرط فيه تعجيل البدل أو تأجيله. وأما إن كان مطلقًا عن شرط التعجيل والتأجيل، فإن شُرط فيه تعجيل البدل فعلى المُستأجر تعجيلها والابتداء بتسليمها، سواءٌ كان ما وقع عليه الإجارة شيئًا يُنتفع بعينه كالدار والدابة وعبد الخدمة، أو كان صانعًا أو عاملًا يُنتفع بصنعته أو عمله كالخياط والقصار والصياغ والإسكاف؛ لأنهما لما شرطا تعجيل البدل لزم اعتبار شرطهما لقوله ﷺ: « **المسلمون عند شروطهم** »[1].

وملك الآجر البدل حتى تجوز له هبته، والتصدق به، والإبراء عنه، والشراء، والرهن، والكفالة، وكل تصرف يملك البائع في الثمن في باب البيع، وللمؤاجر أن يمتنع عن تسليم المستأجر في الأشياء المنتفع بأعيانها حتى يستوفي الأجرة، وكذا للأجير الواحد أن يمتنع عن تسليم النفس، وللأجير المشترك أن يمتنع عن إيفاء العمل قبل استيفاء الأجرة في الإجارة كالثمن في البياعات، وللبائع حبس المبيع إلى أن يستوفي الثمن إذا لم يكن مؤجلًا كذا هاهنا، وإن شرط فيه تأجيل الأجرة يُبتدأ بتسليم المستأجر وإيفاء العمل ، وإنما يجب بتسليم البدل عند انقضاء الأجل؛ لأن الأصل في الشروط اعتبارها؛ للحديث الذي روينا.

وإن كان العقد مطلقًا عن شرط التعجيل والتأجيل يُبتدأ بتسليم ما وقع عليه العقد في نوعي الإجارة، فيجب على المؤاجر تسليم المستأجر، وعلى الأجير تسليم النفس

---

(١) سبق تخريجه.

أو إيفاء العمل أولًا عندنا، خلافًا للشافعي؛ لأن الأجرة لا تجب عندنا بالعقد المطلق، وعنده تجب، والمسألة قد مرَّت، غير أن في النوع الأول وهو الإجارة على الأشياء المنتفع بأعيانها إذا سلم المستأجر لا يجب على المستأجر تسليم البدل كله للحال، بل على حسب استيفاء المنفعة شيئًا فشيئًا حقيقةً أو تقديرًا بالتمكن من الاستيفاء في قول أبي حنيفة الآخر، وللمؤاجر أن يُطالبه بالأجرة بمقدار ذلك يومًا فيومًا في الإجارة على العقار ونحوه، ومرحلةً مرحلةً في الإجارة على المسافة، ولكن يُخَيَّر المُكاري على الحمل إلى المكان المشروط؛ إذ لو لم يُخير لَتَضرر المستأجر، وفي قوله الأول وهو قول أبي يوسف ومحمد لا يجب تسليم شيء من البدل إلا عند انتهاء المدة، أو قطع المسافة كلها في الإجارة على قطع المسافة، وقد ذكرنا وجه القولين فيما تقدم.

وأما في النوع الآخر وهو استئجار الصناع، والعمال فلا يجب تسليم شيء من البدل إلا عند انتهاء المدة أو قطع المسافة بعد الفراغ من العمل بلا خلاف، حتى قالوا في الحمال ما لم يحط المتاع من رأسه: لا يجب الأجر؛ لأن الحط من تمام العمل، وهكذا قال أبو يوسف في الحمال يطلب الأجرة بعد ما بلغ المنزل قبل أن يضعه: إنه ليس له ذلك؛ لأن الوضع من تمام العمل، والفرق أن كل جزء من العمل في هذا النوع غير مقصود؛ لأنه لا يُنتفع ببعضه دون بعض، فكان الكل كشيء واحد، فما لم يُوجد لا يُقابله البدل بلا خلاف، بخلاف النوع الأول على قول أبي حنيفة الآخر؛ لأن كل جزء من السُّكنى وقطع المسافة مقصودٌ فيُقابل بالأجرة».

مذهب المالكية:

جاء في شرح الخرشي على مختصر خليل (٧/ ٣، ٤): «(وعَجِّل إن عين) قاعدة ابن القاسم أن الثمن في البيع على الحلول إذا كان مُعينًا فإنه يجب تعجيله، أي: على التأجيل وبهذا يظهر كلام المؤلف الذي معناه أن الأجر إذا كان مُعينًا فإنه يجب تعجيله، أي: ولم يجرِ العرف بعدم تعجيل المعين فإن جرى بذلك فسد العقد، ولو عَجَّل بالفعل كما يأتي في قوله وفسدت إن انتفى عُرْفُ تعجيل المُعيَّن، أي: ولو عُجِّلت إلا أن يُشترط التعجيل في العقد (أو بشرط أو عادة) أي: وكذلك يجب تعجيل الأجر إذا شرط عند عقد الإجارة تعجيله أو جرت العادة بتعجيله في الإجارة ثم لزوم التعجيل في هذه المسائل لحق اللَّه تعالى في الفرع الأول والأخير ولحق الآدمي في الثاني والثالث

فانتفاؤه في الأول والأخير مُفسدٌ للعقد لا في الثاني والثالث فيقضي على المستأجر بالتعجيل والأمر في ذلك ظاهرٌ ثم الفساد في الفرع الأول مُقيدٌ بما إذا كان التأخير أكثر من ثلاثة أيام.

(أو في مضمونة لم يشرع فيها)؛ أي: وكذلك يجب تعجيل الأجر إذا كان في منافع مضمونة لم يشرع فيها وإلا أدى إلى ابتداء الدَّين بالدَّين بيانه أن ذمته مشغولةٌ لك بالدابة وذمتك مشغولةٌ له بالدراهم. ومفهوم قوله لم يشرع فيها أنه لو شرع في السير لجاز التأخير؛ لانتفاء الدين بالدين حينئذ، بناءً على أن قبض الأوائل كقبض الأواخر؛ لأنه لما شرع في السير فكأنه استوفى جميع المنفعة ، وبعبارة ليس المراد أنه لم يشرع فيها الآن وإنما المراد لم يشرع فيها بعد أكثر من ثلاثة أيام وتأخير اليومين والثلاثة لا يضر؛ لأنه سلم حتى لو هلك يجري على باب السُّلَّم وقد قال المؤلف فيه ومنك إن لم تقم بينةٌ ووضع للتوثق... إلخ.

وقوله: أو في مضمونة لم يشرع فيها؛ أي: فلا بد من تعجيل الجميع وإلا فسدت، وظاهره كانت في الإبَّان أو قبله، ولا يكتفي بتعجيل اليسير، وقوله: (إلا كَرْيَ حجٍّ فاليسير)، أي: فيكتفي بتعجيل اليسير كان ذلك في الإبَّان أو قبله ؛ وذلك للضرورة لا لكون الإبان لم يأت، وحينئذ فلا فرق بين الحج وغيره حيث وجدت الضرورة ، فكان ينبغي أن يقول إلا ككري حج فاليسير ؛ أي: لأنه لو وجب تعجيل جميع الأجر في السفر البعيد ، كالحج ونحوه ، لضاعت أموال الناس عليهم بسبب هروب الجمالين بالأجر، والقول قول المكري إذا طلب التعجيل في المضمونة وطلب المكتري الشروع ، وعدم التعجيل بدليل قول المؤلف في اختلاف المتبايعين وبُدئ المشتري (وإلا فَمُيَاوَمَةٌ)، أي: والإبان لم يكن الأجر مُعينًا، ولم يكن ثم شرط ، ولم تكن عادةٌ فمياومةٌ بتقديم الياء، ويجوز تقديم الواو على الياء؛ أي: كلما استوفى منفعة يوم أو تمكن من استيفائها لزمه أجرته، والمراد باليوم القطعة المعينة من الزمن لا حقيقة اليوم، كما يُشْعِرُ به أول كلام الشارح وهذا عند المُشَاحَّة.

وأما إن تراضيا على شيء فيُعمل به (وفسدت إذا انتفى عرف تعجيل المُعيَّن) يعني أن الإجارة التي فيها الأجر مُعيَّنٌ تفسد إذا انتفى عرف تعجيله بأن يكون العرف فيه التأخير أو لا يوجد فيه عرفٌ بتعجيل ولا تأخير ولو عجله ، ومحل الفساد المذكور إلا أن يشترط التعجيل أو يشترط الخلف في الدنانير والدراهم كما يأتي ».

مذهب الشافعية:

جاء في مغني المحتاج (٣/ ٤٤٣، ٤٤٤): « (ويُشترط في) صحة (إجارة الذمة تسليم الأجرة في المجلس) قطعًا إن عُقدت بلفظ السلم كرأس مال السلم؛ لأنها سَلَمٌ في المنافع، وكذا إن عقدت بلفظ الإجارة في الأصح نظرًا إلى المعنى، فلا يجوز فيها تأخير الأجرة ولا الاستبدال عنها ولا الحوالة بها ولا عليها ولا الإبراء منها.

تنبيهٌ: لا يُعلم من كلامه وجوب كون الأجرة حالةً وهو لا بد منه؛ لأنه لا يلزم من القبض الحلول، (وإجارة العين لا يشترط) في صحتها (ذلك)، أي تسليم الأجرة (فيها) في المجلس معينةً كانت الأجرة أو في الذمة كالثمن في البيع.

ثم إن عين لمكان التسليم مكانًا تعين، وإلا فموضع العقد ، كما نقله في باب السَّلم من زيادة الروضة عن التتمة وأقره، (ويجوز) في الأجرة (فيها)، أي إجارة العين (التعجيل) للأجرة (والتأجيل) فيها (إن كانت) تلك الأجرة (في الذمة) كالثمن، ويجوز الاستبدال عنها والحوالة بها وعليها والإبراء منها، فإن كانت معينة لم يجز التأجيل؛ لأن الأعيان لا تُؤجل، (وإن أطلقت) تلك الإجارة (تعجلت) فتكون حالةً كالثمن في البيع المطلق، (وإن كانت معينةً) أو مطلقةً كما في الروضة وأصلها، أو في الذمة كما قاله المتولي، وإن أفهم كلام المصنف خلافه (مُلكت في الحال) بالعقد ملكًا مُراعًى، بمعنى أنه كلما مضى جزءٌ من الزمان على السلامة بان أن المؤجر استقر ملكه من الأجرة على ما يُقابل ذلك.

أما استقرار جميعها فباستيفاء المنفعة أو بتفويتها ، كما سيأتي في كلامه آخر الباب، ولو ذكره هنا كان أولى. ولو تنازعا في البداءة بالتسليم ، فكما مَرَّ في البيع كما قاله المتولي وأقره خلافًا للماوردي في قوله: لا يجب تسليم الأجرة ما لم يُسلم العين المستأجرة إلى المستأجر.

تنبيهٌ: كما يملك المؤجر الأجرة بالعقد يملك المستأجر المنفعة المعقود عليها، وتحدُثُ في ملكه بدليل جواز تصرفه فيها في المستقبل، ولو أَجَرَ الناظر الوقف سنين وأخذ الأجرة لم يجز له دفع جميعها للبطن الأول، وإنما يُعطى بقدر ما مضى من الزمان، فإن دفع أكثر منه فمات الآخذ ضمن الناظر تلك الزيادة للبطن الثاني. قاله القفال. قال الزركشي: وقياسه أنه لو أجر الموقوف عليه لا يتصرف في جميع الأجرة لتوقع ظهور

كونه لغيره بموته. ا هـ. وهو كما قال السبكي محمول على ما إذا طالت المدة. أما إذا قصرت فيتصرف في الجميع؛ لأنه ملكه في الحال. أما صرفها في العمارة فلا منع منه بحال ».

مذهب الحنابلة:

جاء في المغني (٥/ ٢٥٦، ٢٥٧): « المؤجر يملك الأجرة بمجرد العقد، إذا أطلق ولم يشترط المستأجر أجلًا، كما يملك البائع الثمن بالبيع. وبهذا قال الشافعي. وقال مالك، وأبو حنيفة: لا يملكها بالعقد، فلا يستحق المطالبة بها إلا يومًا بيوم، إلا أن يشترط تعجيلها.

قال أبو حنيفة: إلا أن تكون معينةً، كالثوب والعبد والدار؛ لأن اللَّه تعالى قال: ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ [الطلاق: ٦] فأمر بإيتائهن بعد الإرضاع، وقال النبي ﷺ: « **ثلاثةٌ أنا خصمهم يوم القيامة،... ورجلٌ استأجر أجيرًا فاستوفى منه ولم يُوفِهِ أجره** »[١]. فتوعد على الامتناع من دفع الأجر بعد العمل. فدل على أنها حالة الوجوب. ورُوي عنه ﷺ أنه قال: « **أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه** »[٢]. رواه ابن ماجه، ولأنه عوضٌ لم يملك معوضه، فلم يجب تسليمه، كالعوض في العقد الفاسد، فإن المنافع معدومةٌ لم تملك، ولو ملكت فلم يتسلمها؛ لأنه يتسلمها شيئًا فشيئًا فلا يجب عليه العوض مع تعذر التسليم في العقد.

ولنا أنه عوضٌ أطلق ذكره في عقد معاوضة، فيستحق بمطلق العقد، كالثمن والصداق. أو نقول: عوضٌ في عقد يتعجل بالشرط، فوجب أن يتعجل بمطلق العقد، كالذي ذكرنا. فأما الآية فيحتمل أنه أراد الإيتاء عند الشروع في الإرضاع، أو تسليم نفسها، كما قال تعالى: ﴿ فَإِذَا قَرَأْتَ ٱلْقُرْءَانَ فَٱسْتَعِذْ بِٱللَّهِ مِنَ ٱلشَّيْطَٰنِ ٱلرَّجِيمِ ﴾ [النحل: ٩٨]، أي إذا أردت القراءة. ولأن هذا تمسكٌ بدليل الخطاب، ولا يقولون به، وكذلك الحديث، يحققه أن الأمر بالإيتاء في وقت لا يمنع وجوبه قبله، كقوله: ﴿ فَمَا ٱسْتَمْتَعْتُم بِهِۦ مِنْهُنَّ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ [النساء: ٢٤] والصداق يجب قبل الاستمتاع، وهذا هو الجواب عن الحديث، ويدل عليه

---

(١) أخرجه البخاري في صحيحه (٢١١٤، ٢١٥٠) واللفظ لابن ماجه في سننه (٢٤٤٢): عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي ﷺ قال: « ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة ومن كنت خصمه خصمته يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرًّا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرًا فاستوفى منه ولم يوفه أجره ».

(٢) سبق تخريجه.

أنه إنما توعد على ترك الإيفاء بعد الفراغ من العمل، وقد قلتم: تجب الأجرة شيئًا فشيئًا. ويُحتمل أنه توعده على ترك الإيفاء في الوقت الذي تتوجه المطالبة فيه عادةً.

جواب آخر: أن الآية والأخبار إنما وردت في من استُؤجر على عمل، فأما ما وقعت الإجارة فيه على مدة، فلا تعرض لها به، وأما إذا كانت الإجارة على عمل، فإن الأجر يُملك بالعقد أيضًا، لكن لا يستحق تسليمه إلا عند تسليم العمل. قال ابن أبي موسى: من استُؤجر لعمل معلوم، استحق الأجر عند إيفاء العمل، وإن استُؤجر في كل يوم بأجر معلوم، فله أجر كل يوم عند تمامه.

وقال أبو الخطاب: الأجر يُملك بالعقد، ويستحق بالتسليم، ويستقر بمضي المدة، وإنما توقف استحقاق تسليمه على العمل؛ لأنه عوضٌ، فلا يستحق تسليمه إلا مع تسليم المعوض، كالصداق والثمن في المبيع، وفارق الإجارة على الأعيان؛ لأن تسليمها جرى مجرى تسليم نفعها، ومتى كان على منفعة في الذمة، لم يحصل تسليم المنفعة، ولا ما يقوم مقامها، فتوقف استحقاق تسليم الأجر على تسليم العمل وقولهم: لم يملك المنافع. قد سبق الجواب عنه. فإن قيل: فإن المؤجر إذا قبض الأجر، انتفع به كله، بخلاف المستأجر، فإنه لا يحصل له استيفاء المنفعة كلها. قلنا: لا يمتنع هذا، كما لو شرطا التعجيل، أو كان الثمن عينًا. إذا شرط تأجيل الأجر، فهو إلى أجله، وإن شرطه منجَّمًا يومًا يومًا، أو شهرًا شهرًا، أو أقل من ذلك أو أكثر، فهو على ما اتفقا عليه؛ لأن إجارة العين كبيعها، وبيعها يصح بثمن حال أو مؤجل، فكذلك إجارتها ».

ثانيًا: تحديد الأجرة بأنها ربح صفقة ما ونحوه:

مذهب الحنفية:

جاء في الفتاوى الهندية (٣/ ٣٠٩): « ولا يأخذ أجرةً ممن يستفتي فإن جعل له أهل البلد رزقًا جاز، وإن استُؤجر جاز، والأولى كونها بأجرة مثل كتبه مع كراهة، وعلى الإمام أن يفرض لمدرس ومُفْتٍ كفايتهما ».

وجاء فيها أيضًا (٤/ ٥٢٩): « يجوز للمفتي أخذ الأجرة على كتابة الجواب بقدره، سواءٌ كان في تلك البلدة غيره أو لم يكن؛ لأن الكتابة ليست بواجبة عليه؛ لأن الواجب عليه الجواب إما باللسان أو بالكتابة ولفظ بعضهم إذا حكم وطلب الأجرة ليكتب شهادته يجوز وكذا المفتي إذا كان في تلك البلدة غيره. كذا في فتاوى الغرائب ».

مذهب المالكية:

جاء في بلغة السالك لأقرب المسالك (الشرح الصغير) للدردير (٤/ ١٢) وهو يعدد الحالات التي لا يجوز فيها أخذ الأجرة: « (وكفتوى لم تتعين) فإن تعينت لعدم وجود غيره أو لعدم قبوله، لم يجز ».

وجاء في حاشية الصاوي: قوله (فإن تعينت لعدم وجود غيره)، أي: ما لم يشغله ذلك عن جلِّ تكسُّبه، فيأخذه بقدر ضرورته كما تقدم. قوله: (أو لعدم قبوله)، أي: لجهله أو لعدم ديانته.

مذهب الشافعية:

جاء في أسنى المطالب شرح روض الطالب (٤/ ٢٨٣، ٢٨٤): « (والأولى) للمفتي (أن يتبرع بالفتوى فإن أخذ رزقًا من بيت المال جاز إلَّا إن تعينت عليه) الفتوى (وله كفايةٌ) فلا يجوز (ولا يأخذ أجرةً من مُسْتَفْت)، وإن لم يكن له رزقٌ كالحاكم (فإن جعل له أهل البلد رزقًا) من أموالهم ليتفرغ لفتاويهم (جاز، وإن استُؤجر) على كتب الجواب (جاز) بخلاف ما لو استؤجر على الفتوى بالقول كما عُلم مما مر آنفًا (والأولى) عبارة الروضة وينبغي (كونها)؛ أي الإجارة للكتب (بأجرة مثل كتبه) ذلك القدر لو لم تكن فتوى لئلا يكون آخذًا زيادةً بسبب الإفتاء (مع كراهة) للإيجار لذلك (وله قبول هدية) بخلاف الحاكم؛ لأنه لا يلزمه حكمه (لا) قبول (رشوة على فتوى لما يريد) المستفتي كالحاكم (وعلى الإمام أن يفرض) من بيت المال (المدرس ومُفْتٍ كفايته)، أي كلٌّ منهما ليستغني عن التكسب وعن عمر ﷺ أنه أعطى كل رجل ممن هذه صفته مائة دينار في السنة ».

مذهب الحنابلة:

جاء في كشاف القناع (٦/ ٢٩١): « (وللمفتي أخذ الرزق من بيت المال)؛ لأن الإفتاء من المصالح العامة كالأذان (ولو تعين عليه أن يُفتي ولا كفاية لم يأخذ) من المستفتي؛ لأنه اعتياضٌ عن واجب عليه، ولا يجوز (ومن أخذ رزقًا) من بيت المال (لم يأخذ) من المستفتي، أجرةً لفتياه ولا لحظه لاستغنائه بالرزق (وإلا)، أي وإن لم يأخذ رزقًا (أخذ أجرة حظه) فقط (و) يجب (على الإمام أن يفرض من بيت المال

لمن نصَّب نفسه لتدريس العلم والفتوى في الأحكام ما يغنيه عن التكسب) لدعاء الحاجة إلى القيام بذلك والانقطاع له وهو في معنى الإمامة والقضاء ».

وجاء فيه أيضًا ٦/ ٣٠١: « (وإن جعل له) أي للمفتي (أهل بلد رزقًا ليتفرغ لهم جاز) له أخذه والأرزاق معروفٌ غير لازم لجهة معينة قال القرافي. ولا يورث بخلاف الأجرة قال: وباب الأرزاق أدخل في باب الإحسان، وأبعد عن باب المعاوضة، وباب الإجارة أبعد عن باب المسامحة وأدخل في باب المكاسبة ».

وجاء في الموسوعة الفقهية الكويتية (٣٢/ ٤٢ ، ٤٣): « الأولى للمفتي أن يكون متبرعًا بعمله ولا يأخذ عليه شيئًا. وإن تفرغ للإفتاء فله أن يأخذ عليه رزقًا من بيت المال على الصحيح عند الشافعية، وهو مذهب الحنابلة، واشترط الفريقان لجواز ذلك شرطين:

الأول: أن لا يكون له كفاية.

والثاني: أن لا يتعين عليه، فإن تعين عليه، بأن لم يكن بالبلد عالم يقوم مقامه، أو كان له كفاية لم يجز. وقال ابن القيم: إن لم يكن محتاجًا ففيه وجهان، لتردده بين القياس على عامل الزكاة أو على العامل في مال اليتيم. وألحق الخطيب البغدادي والصيمري بذلك: أن يحتاج أهل بلد إلى من يتفرغ لفتاويهم، ويجعلوا له رزقًا من أموالهم، فيجوز، ولا يصلح ذلك إن كان له رزق من بيت المال، قال الخطيب: وعلى الإمام أن يفرض لمن نصَّب نفسه للفتوى في الأحكام ما يغنيه عن الاحتراف، ويكون ذلك من بيت المال، ثم روى بإسناده أن عمر بن الخطاب ﷺ أعطى كل رجل ممن هذه صفته مائة دينار في السنة.

وأما الأجرة، فلا يجوز أخذها من أعيان المستفتين على الأصح عند الشافعية، وهو مذهب الحنفية والحنابلة، قال الحنابلة: لأن الفتيا عمل يختص فاعله أن يكون من أهل القربة، ولأنه منصب تبليغ عن اللّه ورسوله، فلا تجوز المعاوضة عليه، كما لو قال له: لا أعلمك الإسلام أو الوضوء أو الصلاة إلا بأجرة، قالوا: فهذا حرام قطعًا، وعليه رد العوض، ولا يملكه، قالوا: ويلزمه الإجابة مجانًا للّه بلفظه أو خطه إن طلب المستفتي الجواب كتابةً؛ لكن لا يلزمه الورق والحبر. وأجاز الحنفية وبعض الشافعية أخذ المفتي الأجرة على الكتابة؛ لأنه كالنسخ. وقال المالكية: يجوز للمفتي أخذ الأجرة على الفتوى إن لم تتعيَّن عليه ».

ثالثًا: عقد تأجير بأجرة يومية متزايدة:

مذهب الحنفية:

جاء في تبيين الحقائق (٥/ ١٢٤، ١٢٥): « (الأذان والحج والإمامة وتعليم القرآن والفقه) يعني لا يجوز أخذ الأجرة على هذه الأشياء، وقال الشافعي رحمه اللَّه: يجوز في كل ما لا يتعين على الأجير؛ لأنه استئجار على عمل معلوم غير متعين عليه فيجوز وكونه عبادة لا ينافي ذلك.

ألا ترى أنه يجوز الاستئجار على بناء المسجد وأداء الزكاة وكتابة المصحف والفقه ولنا قوله عليه الصلاة والسلام: « **اقرؤوا القرآن ولا تأكلوا به** »[١] وعهد عليه الصلاة والسلام إلى عثمان بن أبي العاص « **وإن اتُّخِذْت مؤذنًا فلا تأخذ على الأذان أجرًا** »[٢] ولأن القربة متى وقعت كانت للعامل فلا يجوز له أن يأخذ الأجر على عمل وقع له كما في الصوم والصلاة ولأن التعليم مما لا يقدر عليه المعلم إلا بمعنى من جهة المتعلم فيكون ملتزمًا ما لا يقدر على تسليمه فلا يجوز بخلاف بناء المسجد وأداء الزكاة وكتابة المصحف والفقه فإنه يقدر عليها الأجير، وكذا الأجر يكون للآمر لوقوع الفعل عنه نيابةً؛ ولهذا لا يشترط أهلية المأمور فيهما، بل أهلية الآمر حتى جاز أن يستأجر الكافر فيهما ولا يجوز فيما نحن فيه والأصل فيه أن كل شيء جاز أن يستأجر الكافر عليه جاز أن يستأجر عليه المسلم وما لا فلا.

قال رحمه اللَّه: (والفتوى اليوم على جواز الاستئجار لتعليم القرآن) وهو مذهب المتأخرين من مشايخ بلخ استحسنوا ذلك وقالوا: بنى أصحابنا المتقدمون الجواب على ما شاهدوا من قلة الحفاظ ورغبة الناس فيهم، وكان لهم عطياتٌ في بيت المال، وافتقادٌ من المتعلمين في مجازاة الإحسان بالإحسان من غير شرط مروءة يعينونهم على معاشهم ومعادهم، وكانوا يفتون بوجوب التعليم؛ خوفًا من ذهاب القرآن وتحريضًا على التعليم حتى ينهضوا لإقامة الواجب فيكثر حفاظ القرآن، وأما اليوم فذهب ذلك كله واشتغل الحفاظ بمعاشهم وقلَّ من يعلم حسبةً، ولا يتفرغون له أيضًا فإن حاجتهم

---

(١) سبق تخريجه.

(٢) أخرجه الترمذي في سننه عن عثمان بن أبي العاص ﷺ قال: إن من آخر ما عهد إلي رسول ﷺ أن أتخذ مؤذنًا لا يأخذ على أذانه أجرًا. قال أبو عيسى: حديث عثمان حديث حسن صحيح.

تمنعهم من ذلك. فلو لم يفتح لهم باب التعليم بالأجر لذهب القرآن فأفتوا بجواز ذلك لذلك ورأوه حسنًا، وقالوا: الأحكام قد تختلف باختلاف الزمان.

ألا ترى أن النساء كن يخرجن إلى الجماعات في زمن النبي ﷺ، وفي زمن أبي بكر ﷺ حتى منعهن عمر ﷺ، واستقر الأمر عليه، وكان ذلك هو الصواب وكان الإمام أبو بكر محمد بن الفضل يقول: يجب الأجر ويحبس عليها، وقال في النهاية: يفتى بجواز الاستئجار على تعليم الفقه أيضًا في زماننا ، ثم قال: وفي روضة الزندوستي كان شيخنا أبو محمد عبد اللَّه الخيزاخزي يقول في زماننا: يجوز للإمام والمؤذن والمعلم أخذ الأجر. قال: كذا في الذخيرة. ولا يجوز استئجار المصحف، وكتب الفقه لعدم التعارف ».

مذهب المالكية:

جاء في شرح الخرشي على مختصر خليل (٧/ ١٧): « (وعلى تعليم قرآن مشاهرةً أو على الحذاق)، أي: وكذلك تجوز الإجارة على تعليم القرآن كله أو بعضه مشاهرةً أو على الحذاق والمراد به الحفظ من حيث هو، وهو بالذال المعجمة بخلاف الإجارة على تعليم العلم فإنها مكروهةٌ، والفرق أن الفقه فيه حقٌّ وباطلٌ والقرآن حقٌّ لا شك فيه وأن تعليم الفقه بأجرة ليس عليه العمل بخلاف تعليم القرآن وقوله: (مشاهرةً) لا مفهوم له منصوبٌ إما على الحال أو على نزع الخافض، أي: على المشاهرة، وهو المناسب؛ لعطف قوله: (أو على الحذاق) عليه ومثل ذلك الكتابة.

(وأخذها وإن لم تشترط) يعني أن المعلم يأخذ الحذقة، أي: الإصرافة وإن لم تشترط أي: يُقضى له بها، ولا حد فيها وأنها راجعة إلى حال الأب في يسره وعدمه، وينظر فيها أيضًا إلى حال الصبي، فإن كان حافظًا فتكون حذقته أكثر من الذي لا يحفظ، ثم يحتمل أن يقرأ وأخذها بالتحريك على أنه فعل ماضٍ، أو بالسكون على أنه مصدر، فعلى الأول يكون أخذها واجبًا، فيقضى بها على الأب وغيره ممن جرت العادة بأخذها منه إذا امتنع، وإن لم يكن شرط حيث جرى العرف بها، وهو قول سحنون، وعلى الثاني يكون معطوفًا على فاعل جاز فلا يفيد وجوب أخذها، بل جوازه، وهذا لا ينافي أنه يقضى له بها حيث طلبها أو جرى العرف بها، ولا أنها واجبة؛ لأن وجوبها له لا عليه، ومحل الحذقة من السور ما تقرر به العرف، مثل: لم يكن وعم وتبارك والفتح والصافات، والعرف يختلف باختلاف الأزمنة والأمكنة ».

مذهب الشافعية:

جاء في مغني المحتاج (٣/ ٤٦١، ٤٦٢): «والقُرَبُ على قسمين: ما يحتاج إلى نية، وما لا يحتاج، والقسم الثاني إن كان فرض كفاية، فإما أن يكون شائعًا في الأصل أو لا، وقد شرع فيما هو شائع في الأصل، فقال: (لا تصح) من إمام وغيره (إجارة مسلم) ولو عبدًا (لجهاد)؛ لأنه يقع عنه؛ ولأنه إذا حضر الصف تعين عليه، واحترز بالمسلم عن الذمي، وهو صحيح بالنسبة إلى الإمام، أما الآحاد فيمتنع على الأصح كما ذكره في كتاب السير.

ثم شرع فيما يحتاج إلى نية، فقال: (ولا عبادة)، أي لا تصح إجارته لعبادة (تجب لها نيةٌ) كالصلاة والصوم؛ إذ القصد منها امتحان المكلف بكسر نفسه بفعلها، ولا يقوم الأجير مقامه في ذلك، وهل يستحق الأجير أجرة ما عمل؟ لم يصرحوا به، لكن قضية قولهم في النفقات أن كل ما لا يصح الاستئجار عليه لا يستحق فاعله أجرةً للعمل وإن عمل طامعًا في الأجرة عدم الاستحقاق، (إلا) الاستئجار لقربة من (حج) أو عمرة، وركعتي طواف تبعًا لهما عن ميت أو عاجز كما مر في كتابه، (وتفرقة زكاة) وصوم عن ميت وذبح هدي وأضحية ونحوها فيجوز. وضابط هذا: أن كل ما تدخله النيابة من العبادة يجوز الاستئجار عليه، وما لا فلا.

ثم شَرَعَ فيما هو فرض كفاية غير شائع في الأصل، فقال: (وتصح) الإجارة (لتجهيز ميت) كغسله وتكفينه (ودفنه وتعليم القرآن) أو بعضه ونحو ذلك مما هو فرض كفاية، وليس بشائع في الأصل، وإن تعين على الأجير في الأصح.

قال الرافعي: لأنه غير مقصود بفعله حتى يقع عنه، ولا يضر عروض تعينه عليه كالمضطر فإنه يتعين إطعامه مع تغريمه البدل. وروى البخاري خبر: «**إن أحق ما أخذتم عليه أجرًا كتاب اللّه**»[1]. ومعنى عدم شيوع فرض الكفاية في الأصل في تجهيز الميت أن تجهيز الميت يختص بالتركة، ثم بمال من تلزمه نفقته، فإن لم يكن فعلى أغنياء المسلمين القيام بها، وفي تعليم القرآن أن التعليم بالمؤن يختص بمال المتعلم ثم بمال من تلزمه نفقته، فإن لم يكن فعلى أغنياء المسلمين القيام بها.

---

(١) أخرجه البخاري في صحيحه في كتاب الإجارة، باب: الشرط في الرقية بقطيع من الغنم عن ابن عباس، برقم (٥٧٣٧).

تنبيهٌ: احتج بعضهم على جواز أخذ الأجرة على فرض الكفاية بعامل الصدقة، فإنها أجرةٌ على الأصح، وذكر الدفن بعد التجهيز من ذكر الخاص بعد العام لدخوله فيه كما يعلم مما قدرته، ولا تكرار في ذكر التعليم؛ لأنه هنا من حيث إنه عبادة، وفيما مر من حيث التقدير، وقد مر عن النص أن القرآن بالتعريف لا يطلق إلا على جميعه، وحينئذ فكان ينبغي تنكيره، فإن بعضه كذلك كما قدرته في كلامه، وتقييده التعليم بالقرآن قد يفهم امتناع الاستئجار لتدريس العلم، وهو كذلك. نعم إن عين أشخاصًا ومسائل مضبوطة يعلمها لهم جاز، وإن تعين على الأجير كنظيره فيما مر.

وينبغي كما قال شيخنا: أن يأتي مثله في الاستئجار للقضاء، ويصح الاستئجار لشعار غير فرض كالأذان كما مرَّ في بابه مع زيادة، والأجرة تُؤخذ عليه بجميع صفاته، ولا يبعد استحقاقها على ذكر اللَّه تعالى كتعليم القرآن، لا على رفع الصوت، ولا على رعاية الوقت، ولا على الحيعلتين كما قيل بكل منهما، ولا يصح الاستئجار للإمامة ولو نافلةً: كالتراويح؛ لأن فائدتها من تحصيل فضيلة الجماعة لا تحصل للمستأجر بل للأجير، ويصح الاستئجار للمباحات كالاصطياد كما جزم به الإمام، ويصح استئجار بيت ليتخذه مسجدًا يُصلي فيه. وصورته كما قال صاحب الانتصار: أن يستأجره للصلاة. أما إذا استأجره ليجعله مسجدًا فلا يصح بلا خلاف».

مذهب الحنابلة:

جاء في المغني (٥/ ٣٢٣): «القرب التي يختص فاعلها بكونه من أهل القربة، يعني أنه يشترط كونه مسلمًا، كالإمامة، والأذان، والحج، وتعليم القرآن نص عليه أحمد. وبه قال عطاءٌ، والضحاك بن قيس، وأبو حنيفة، والزهري. وكره الزهري، وإسحاق تعليم القرآن بأجر.

وقال عبد اللَّه بن شقيق: هذه الرُّغُفُ التي يأخذها المعلمون من السحت. وممن كره أُجرة التعليم مع الشرط: الحسن، وابن سيرين، وطاوس، والشعبي، والنخعي وعن أحمد، روايةٌ أخرى، يجوز ذلك. حكاها أبو الخطاب. ونقل أبو طالب، عن أحمد، أنه قال: التعليم أحب إليَّ من أن يتوكل لهؤلاء السلاطين، ومن أن يتوكل لرجل من عامة الناس في ضيعة، ومن أن يستدين ويتجر، لعله لا يقدر على الوفاء، فيلقى اللَّه تعالى بأمانات الناس، التعليم أحبُّ إليَّ. وهذا يدل على أن منعه منه في موضع منعه للكراهة،

لا للتحريم. وممن أجاز ذلك مالكٌ، والشافعي. ورخَّص في أجور المعلمين أبو قلابة وأبو ثور، وابن المنذر؛ لأن رسول اللَّه ﷺ زوَّج رجلًا بما معه من القرآن، متفق عليه.

وإذا جاز تعليم القرآن عوضًا في باب النكاح، وقام مقام المهر، جاز أخذ الأجرة عليه في الإجارة، وقد قال رسول اللَّه ﷺ: « **أحق ما أخذتم عليه أجرًا كتاب اللَّه** »[1]. حديث صحيح. وثبت أن أبا سعيد رقى رجلًا بفاتحة الكتاب على جعل فبرأ، وأخذ أصحابه الجعل، فأتوا به رسول اللَّه ﷺ فأخبروه، وسألوه، فقال: « **لعمري لمن أكل برقية باطل، لقد أكلت برقية حقٍّ**[2]، **كلوا واضربوا لي معكم بسهم** »[3] ولذا جاز أخذ الأجر؛ لأنه في معناه، ولأنه يجوز أخذ الرزق عليه من بيت المال، فجاز أخذ الأجر عليه، كبناء المساجد والقناطر، ولأن الحاجة تدعو إلى ذلك، فإنه يحتاج إلى الاستنابة في الحج عمن وجب عليه الحج وعجز عن فعله، ولا يكاد يوجد متبرعٌ بذلك، فيحتاج إلى بذل الأجر فيه.

ووجه الرواية الأولى، ما روى عثمان بن أبي العاص، قال: إن آخر ما عهد إلي النبي ﷺ أن أتخذ مؤذنًا لا يأخذ على أذانه أجرًا[4] قال الترمذي: هذا حديثٌ حسنٌ. وروى عبادة بن الصامت، قال: علَّمت ناسًا من أهل الصُّفة القرآن والكتابة، فأهدى إليَّ رجلٌ منهم قوسًا، قال: قلت: قوسٌ وليست بمال. قال: قلت: أَتَقَلَّدُهَا في سبيل اللَّه. فذكرت ذلك للنبي ﷺ وقصَّ عليه القصة، قال: « **إن سرك أن يُقلدك اللَّه قوسًا من نارٍ، فاقبلها** »[5].

وعن أبي بن كعب، أنه علَّم رجلًا سورة من القرآن، فأهدى إليه خميصةً أو ثوبًا، فذكر ذلك للنبي ﷺ فقال: « **لو أنك لبستها، أو أخذتها، ألبسك اللَّه مكانها ثوبًا من نار** » وعن أبي، قال: كنت أختلف إلى رجل مسنٍّ، قد أصابته علةٌ، قد احتبس في بيته أقرئه القرآن، فكان عند فراغه مما أقرئه يقول لجارية له: هلمي بطعام أخي. فيُؤتى بطعام لا آكل مثله بالمدينة، فحاك في نفسي منه شيءٌ، فذكرته للنبي ﷺ فقال: « **إن كان ذلك الطعام طعامه وطعام أهله، فكل منه، وإن كان يُتحفك به، فلا تأكله** ». وعن عبد الرحمن بن شبل

---

(١) سبق تخريجه.
(٢) الحديث رواه البخاري ومسلم.
(٣) هذه الزيادة عند أبي داود بلفظ: « خذوا منهم واضربوا لي بسهم معكم ».
(٤) سبق تخريجه.
(٥) سنن البيهقي الكبرى (٦/ ١٢٥) برقم (١١٤٦١).

الأنصاري، قال: سمعت رسول اللَّه ﷺ يقول: « **اقرؤوا القرآن، ولا تغلوا فيه، ولا تجفوا عنه، ولا تأكلوا به، ولا تستكثروا به** »[١] روى هذه الأحاديث كلها الأثرم في « سننه ».

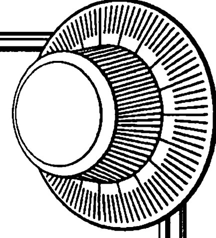
ولأن من شرط صحة هذه الأفعال، كونها قربةً إلى اللَّه تعالى، فلم يجز أخذ الأجر عليها، كما لو استأجر قومًا يُصلُّون خلفه الجمعة أو التراويح. فأما الأخذ على الرقية، فإن أحمد اختار جوازه، وقال: لا بأس. وذكر حديث أبي سعيد. والفرق بينه وبين ما اختلف فيه، أن الرقية نوع مداواة، والمأخوذ عليها جعلٌ، والمداواة يُباح أخذ الأجر عليها، والجعالة أوسع من الإجارة، ولهذا تجوز مع جهالة العمل والمدة وقوله ﷺ: « **أحق ما أخذت عليه أجرًا كتاب اللَّه** »[٢]. يعني به الجعل أيضًا في الرقية؛ لأنه ذكر ذلك في سياق خبر الرقية.

وأما جعل التعليم صداقًا فعنه فيه اختلافٌ، وليس في الخبر تصريحٌ بأن التعليم صداقٌ، إنما قال ﷺ: « **زوجتكها على ما معك من القرآن** »[٣]. فيحتمل أنه زوجه إياها بغير صداق، إكرامًا له، كما زوج أبا طلحة أم سُليم على إسلامه، ونقل عنه جوازه والفرق بين المهر والأجر، أن المهر ليس بعوض محض، وإنما وجب نحلةً ووصلةً، ولهذا جاز خلو العقد عن تسميته، وصح مع فساده، بخلاف الأجر في غيره، فأما الرزق من بيت المال، فيجوز على ما يتعدى نفعه من هذه الأمور؛ لأن بيت المال لمصالح المسلمين، فإذا كان بذله لمن يتعدى نفعه إلى المسلمين محتاجًا إليه، كان من المصالح، وكان للآخذ له أخذه؛ لأنه من أهله، وجرى مجرى الوقف على من يقوم بهذه المصالح، بخلاف الأجر ».

* * *

(١) سبق تخريجه. (٢) سبق تخريجه.

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه (٥٠٢٩)، ومسلم في صحيحه (١٤٢٥)، والترمذي في سننه (١١١٤)، والنسائي في المجتبى (٣٢٨٠)، وأبو داود في سننه (٢١١١) وابن ماجه في سننه (١٨٨٩) عن سهل بن سعد رضي الله عنه.



الفصل التاسع

تقاضي البنك الإسلامي أجرًا

في مقابل عمليات، أو خدمات يقدمها للعملاء

١- تقاضي المصاريف الفعلية عن عمليات السحب من الحسابات المفتوحة بالعملات الأجنبية

المسألة:

بالنسبة للحسابات المفتوحة بالعملات الأجنبية هل يجوز تحديد مبلغ ثابت يؤخذ من العميل عن كل عملية سحب كمصاريف للبنك ؟

- هل الحسابات المفتوحة هي الحسابات الجارية؟

- وهل الحسابات المفتوحة تعتبر قرضًا من العميل للبنك أو من البنك للعميل؟

- وهل تندرج هذه المسألة على الرأي الشرعي فيها تحت عنوان « الإجارة »؟

بعد الإجابة على هذه الأسئلة يكون رأي « الهيئة الشرعية للمعهد » فيها (١).

الرأي الشرعي:

إذا كانت هناك مصاريف فعلية، فلا بأس في ذلك ولكن ليس هناك داعٍ لذلك؛ حفاظًا على سمعة البنك ويصبح البنك متبرعًا بذلك على ألا يكون ذلك شرطًا وإلا دخل من باب الربا باعتبار أن « كل قرض جرَّ منفعة، فهو ربا ». وليكن من باب حسن المعاملة، وحين يتكلف البنك أية أجور، أو مصاريف، فيحق له أخذ المصاريف مقدرة تقديرًا فعليًا

---

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:
ترى الهيئة أنه لما كان الحساب المفتوح الجاري يعتبر قرضًا مضمونًا على البنك ضمانًا مطلقًا ينتفع به لحسابه الخاص، فإنه لا يحق ولا يجوز للبنك - وهو المقترض - أن يأخذ من العميل (المقرض) شيئًا عن سحبه مبلغ القرض جزءًا أو محلًا؛ لأن الوفاء به واجب عليه، وما وجب فعله على المرء، لا يحق له أن يطلب ثوابًا عليه.
ومن جهة أخرى فإن العادة السائدة في المصارف أنها لا تأخذ أجرةً عن عمليات السحب في الحسابات المفتوحة، بل تقدم ذلك خدمةً لعملائها؛ وجذبًا وتشجيعًا لهم على وضع أموالهم في الحسابات المفتوحة.

مع التحرز، والحرص في تقدير هذه المصاريف بقدر الاستطاعة: ﴿ فَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ مَا ٱسْتَطَعْتُمْ ﴾ [التغابن: ١٦] ، ﴿ لَا يُكَلِّفُ ٱللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ﴾ [البقرة: ٢٨٦].

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (١٩٦).

* * *

٢- أخذ العمولة على الشيكات السياحية يعتبر من قبيل الوكالة بأجر

المسألة:

من المعمول به في حالة صرف العملة واستبدالها بشيكات سياحية أن يأخذ بيت التمويل عمولةً أو نسبةً مئويةً مثلًا (١٪) من القيمة، فهل يجوز شرعًا أخذ مثل هذه العمولة؟

الرأي الشرعي:

إذا كانت هذه الصورة كما وصف يجوز ذلك؛ لأنه يعتبر بيت التمويل وكيلًا، وهذه النسبة أجرة له.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٠٥).

* * *

٣- خصم عمولة الاعتماد على المبلغ المستخدم فيه حقيقة

المسألة:

قام أحد العملاء بفتح اعتماد مستندي عادي بمبلغ ألف دينار تقريبًا، وتفسير كلمة (تقريبي) كما جرى عليه العمل في العرف الدولي أن قيمة الاعتماد الفعلي قد تكون أقل أو أكثر من هذا المبلغ بحدود ١٠٪ ومعنى هذا أن العميل إذا استخدم الاعتماد فعلًا بمبلغ تسعمائة دينار إذا كان هو قد فتح الاعتماد بمبلغ ألف دينار تقريبية كما في مثالنا السابق: أن يقوم البنك بخصم عمولته منه على أساس مبلغ ألف دينار (الحد الأقصى) ولا يخصم منه عمولته على أساس القيمة الحقيقية التي استخدمها العميل في هذا الاعتماد، وهى تسعمائة دينار فقط، هل يجوز أن يأخذ أو يخصم عمولته من هذا العميل

على أساس مبلغ الاعتماد التقريبي (الحد الأقصى) ألف دينار أو على أساس مبلغ الاعتماد الحقيقي الذي استخدمه العميل فعلًا، وهو مبلغ تسعمائة دينار فقط ؟

الرأي الشرعي:

أن يأخذ عمولته من العميل على أساس قيمة الاعتماد الحقيقية، والتي استخدمها العميل فعلًا، وهي في المثال السابق تسعمائة دينار فقط.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٠٠).

***

٤- أجور الخدمات المصرفية

المسألة:

يطلب العميل من البنك قيامه بتحويل مبلغ معين لأمر العميل أو لأمر شخص أو هيئة أخرى في جهة يحددها سواءٌ كانت في الداخل أو في الخارج وسواءٌ كان ذلك عن طريق شيك يصدره البنك مسحوبًا على بنك مراسل في الجهة المطلوب التحويل إليها، ويسلم البنك الشيك للعميل كما يمكن أن يجرى البنك التحويل عن طريق أوامر يصدرها إلى البنوك المراسلة له ويرسلها إليهم بالبريد أو البرق - ويتقاضى البنك من العميل نظير قيامه بهذه الأعمال بالإضافة إلى المصارف المتفق عليها، عمولة (أجر) يحدد حسب حجم المبلغ المطلوب تحويله.

الرأي الشرعي:

ترى الفتوى أحقية البنك في أن يتقاضى من عميله نظير قيامه بهذه العمليات بالإضافة إلى المصاريف المتفق على نوعياتها - أجرًا (عمولة) على أن يكون هذا الأجر في صورة مبلغ مقطوع وليس في صورة نسبة معينة من المبلغ المطلوب تحويله ولا بأس أن يكون المبلغ المقطوع متدرجًا في صورة شرائح كل شريحة فيها حد أدنى وحد أقصى.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري- فتاوى هيئة الرقابة الشرعية- مصر - فتوى (١/ ١١) (م ٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

***

٥- عمليات الخدمات المصرفية

المسألة:

تندرج هذه العمليات ضمن ما هو مألوف في مجال العمل المصرفي من حيث أداء البنوك لعمليات الخدمات المصرفية لصالح عملائها.

وتتميز عمليات الخدمات هذه عن سواها من العمليات المصرفية الاستثمارية بكونها لا تنطوي على تقديم أي تمويل من قبل البنك لعميله عاجلًا أو آجلًا.

وتنجز البنوك هذه الأعمال عن طريق أجهزتها وإدارتها الداخلية مستعينة عند الحاجة ببنوك أخرى (مراسلة لها) قائمة في جهات أخرى محلية أو خارجية، ويتم هذا التعاون فيما بين البنوك وفقًا لاتفاقيات مبرمة بينها يتعهد كل طرف فيها بأن يقوم بإنجاز مايكلفه به الطرف الآخر من أعمال مصرفية وذلك بشروط وبمقابل متفق عليه.

ومن قبيل أعمال الخدمات التي تؤديها البنوك لصالح عملائها وبناءً على تعليمات صادرة إليها منهم عمليات تحصيل قيمة الكمبيالات والشيكات وأي صكوك أخرى تتضمن تعهدات أو ترتيب التزامات بدفع مبالغ إلى المستفيدين منها، وفيما يلي خطوات هذه العمليات:

١ - يتقدم العميل إلى بنك فيصل الإسلامي المصري بصكٍّ واحدٍ أو أكثر من الصكوك المشار إليها آنفًا والصك مثبت فيه استحقاق العميل لمبلغ من النقود في ذمة شخص أو أشخاص آخرين مدينين بهذا المبلغ.

٢ - يطلب العميل من البنك القيام بتحصيل القيمة المستحقة له بموجب تلك الصكوك من المدينين بها، وتوضع هذه القيمة بعد تحصيلها تحت تصرفه (أي العميل) ليتسلمها نقدًا أو تقيد لصالحه إذا شاء في حساب جارٍ مفتوح باسمه لدى البنك.

٣ - من المألوف أن يتضمن طلب العميل من البنك في هذا الصدد تكليف هذا الأخير أيضًا باتخاذ إجراءات (بروتستو عدم الدفع) ضد المدين إذا ما تخلف عن سداد القيمة المثبتة في الصك في الموعد المحدد لذلك ويستفيد العميل من هذا (البروتستو) إذا اضطر إلى الالتجاء إلى القضاء لاستيفاء حقه قضائيًا من المدين المتخلف عن السداد.

٤ - ويستوي في عمليات التحصيل المشار إليها أن تكون الصكوك المقدمة إلى البنك قد قدمت إليه من عميله مباشرة أن تكون قد قدمت إليه من قبل بنوك أخرى مراسلة

له محلية أو أجنبية ذلك أن البنك يستعين هو الآخر في تحصيل قيمة صكوك عملائه بغيره من البنوك في حالة ما إذا كان المدينون بقيمة الصكوك مقيمين ببلد لا يوجد للبنك فيه فروعًا أو توكيلات.

الرأي الشرعي:

بشأن هذه العمليات:

لما كان التوكيل شرعًا هو إقامة الإنسان غيره مقام نفسه في تصرف معلوم جائز له حال حياته، ومن ثَمَّ فكل تصرف جاز أن يجر به الإنسان بنفسه جاز أن يوكل به غيره؛ لذلك فإن العمليات المذكورة فيما سبق والخاصة بتكليف البنك من قبل عملائه بتحصيل قيمة الصكوك المثبتة لمبالغ مستحقة لهؤلاء العملاء في ذمة آخرين - هذه العمليات هي عمليات إنابة وتوكيل ومن ثم فهي جائزةٌ شرعًا ولا يحتاج التوكيل فيها رضا المدين ويجوز لبنك فيصل الإسلامي المصري مباشرة هذه العمليات بشرط ألا تكون الصكوك مثبتة لدين ناشئ عن تصرف محرم كدين ناشئ عن القمار أو غيره سلع محرمة أو تقديم خدمات منحرفة.

ويستوي في العمليات المشار إليها قيام البنك بتحصيل قيمة الصك من المدين عن طريق أجهزته الذاتية أو بتفويضه بنكًا آخر لإنجاز عملية التحصيل ويكون ذلك عادة في حالة ما إذا لم يوجد للبنك فرع أو توكيل في البلد الذي يوجد فيه المدين.

وبديهي في هذه الحالة أن يكون التفويض الممنوح للبنك من العميل مرخصًا له في أن يوكل غيره في كلٍّ أو بعضٍ ما هو فيه أصلًا.

وإذا كان المدين مقيمًا بالخارج فإن البنك الأجنبي المراسل بعد تحصيل القيمة من المدين بالعملة الأجنبية يقوم بعملية أخرى وهى عملية (صرف) يتحدد بمقتضاها المبلغ المحصل بمعرفته من المدين مقومًا بالعملة المحلية التي سيدفع بموجبها بنك فيصل الإسلامي المصري محليًّا استحقاقات عمليه الدائن.

والحالة الوحيدة التي لا تتم فيها عملية الصرف تلك هي الحالة التي يجرى فيها السداد من قبل المدين بالخارج إلى البنك المراسل بعمله قابلة للتحويل على المستوى الدولي ويقبل العميل المحلي لبنك فيصل الإسلامي المصري بأن يقوم هذا الأخير بأن يوفي له استحقاقاته بنفس العملة عن طريق قيدها لصالحه في حساب جارٍ بالعملة

الأجنبية في حساب يُفتح له لدى بنك فيصل الإسلامي المصري، وكل ذلك بشرط أن تكون القوانين المحلية للبنك تفتح حسابات لصالح عملائه بعملة أجنبية.

وعملية الصرف المنوه عنها يشملها بطبيعة الحال وبنص صريح التوكيل الممنوح أصلًا من العميل الدائن إلى بنك فيصل الإسلامي المصري وقت تقديم الصك إليه ليتخذ في شأنه خطوات التحصيل.

ومما يجدر التنويه عنه قيام بنك فيصل الإسلامي المصري بالعمليات السابق ذكرها لا تتطلب من البنك أي تمويل أو دفع مبالغ إلى العميل، وبمعنى آخر أن البنك في مباشرته لتلك العمليات لا يسدد إلى عميله صاحب الصك أي مبالغ مسبقًا، بل يسدد هذه المبالغ بعد تحصيلها من المدين عن طريق أجهزته المتخصصة أو بعد ورود إشعار إليه من بنك مراسلة بالخارج بما يفيد أن هذا الأخير قد حصل المبالغ المثبتة بالصك من المدين وأنه يضعها تحت تصرف بنك فيصل الإسلامي المصري لتتم تسويتها بعد ذلك بالطرق المألوفة للتسويات فيما بين البنوك ومن بينها عمليات (المقاصة).

ويتم الوفاء من قبل بنك فيصل الإسلامي المصري لعميله إما نقدًا أو بقيمة المبلغ لصالح العميل في حساب مفتوح لديه.

ومن كل ذلك نستخلص أن العمليات السابق الإشارة إليها يقوم بها بنك فيصل الإسلامي المصري بوصفه وكيلًا عن عملائه وأن هذه الوكالة بأجر، وعلى ذلك يتقاضى البنك من العميل:

أ - كافة المصاريف التي استلزمتها عملية التحصيل ويكون البنك قد سددها للغير مباشرةً أو يكون قد سددها لبنك آخر مراسل لبنك آخر مراسل له في جهة أخرى حسب الأحوال.

ب - أجرًا عما قام به في نظير التحصيل المطلوب، وهذا الأجر هو ما يطلق عليه في العرف المصرفي (العمولة)، وفيما يتعلق بتحديد هذا الأجر (العمولة) يمكن أن يتم بطرق مختلفة ومتنوعة استصوبت الهيئة بعد المباحثة مع إدارة البنك أن يجري بنك فيصل تحديد عمولة بمبلغ مقطوع غير منسوب بنسبة مئوية إلى قيمة الصك، ولا بأس بأن يكون هذا الأجر المقطوع منوعًا إلى شرائح لها حد أدنى وحد أعلى وذلك تفاديًا لما

عسى أن يكون من شبهات نحو النسبة المئوية وتميزًا لبنك فيصل الإسلامي المصري عن غيره من سائر البنوك الربوية التي تتقاضى عمولتها في شكل نسبة مئوية.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى (٢/ ١١)، (م ٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

* * *

٦- أخذ أجر على عملية تنظيم البيع وتعدد جلسات المزايدة

المسألة:

أ- قيام البنك ببيع البضائع المملوكة إلى عملائه بناءً على تكليفهم له بذلك ويستوي في ذلك أن تكون هذه البضائع مخزنة في ذات مخازن البنك أو في مخازن جهات أخرى.

ب- يتولى البنك تنظيم عمليات البيع والإعلان عنها وعقد جلسات للمزايدات وإعداد شروطها إذا اقتضى الأمر.

ويحصل البنك نظير قيامه بهذه الأعمال على مقابل يتفق عليه مع العميل.

الرأي الشرعي:

بشأن هذه العمليات:

إن البنك يقوم بالأعمال المنوه عنها بوصفه وكيلًا عن أصحاب البضائع ووسيطًا في إتمام عملية البيع ويستحق في مقابل ذلك أجرًا يراعى في تحديده ما سبق إيضاحه بالنسبة للأجر الذي يحق له الحصول عليه عند قيامه بأعمال المجموعتين الأولى والثانية وفى كل الأحوال يحصل البنك بالإضافة إلى العمولة (الأجر) على ما يتطلب الأمر إنفاقه من مصروفات لإنجاز الأعمال المطلوبة منه. على أن تكون نوعيات هذه المصروفات متفق عليها مسبقًا فيما بين البنك وعملائه تفاديًا لأي خلاف قد ينشأ فيما هو ضمن العمولة وما هو خارج عنها.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري- فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى رقم (١/ ٦)، (م/ ٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

* * *

٧- عمولة الإرشاد على طرق الاستثمار

المسألة:

يقوم البنك بإرشاد عملائه بناءً على طلبهم إلى أحسن الطرق وأنسبها لاستثمار أموالهم فيها أو فتح مجال للتجارة بين هؤلاء العملاء المحليين وعملاء خارجيين.

وتطلب إدارة البنك الرأي فيما إذا كان يوجد مانع من قيام البنك بهذه المهمة بواسطة خبرائه وأجهزته الفنية.

الرأي الشرعي:

لا يوجد ما يمنع من قيام البنك بهذه الأعمال نظير حصوله على أتعاب من عملائه في صورة مبلغ مقطوع يحدد بالاتفاق بين البنك وهؤلاء العملاء.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى رقم (٧/ ١٥)، (م/ ٦) في (١٩/ ٣/ ١٣٩٨هـ).

❊ ❊ ❊

٨- الأجر على تنظيم التركات

المسألة:

يقوم البنك بتقسيم التركات بناءً على تكليف له بذلك من قبل عملائه.

ويسعى البنك في أدائه لهذه الأعمال بخبراء من بين جهاز موظفيه أو من خارج هذا الجهاز.

ويتقاضى البنك نظير قيامه بهذه الأعمال أجرًا معينًا يتفق عليه مع العميل بمراعاة طبيعة وحجم الأعمال المطلوب إنجازها.

الرأي الشرعي:

مقتضاها أحقية البنك في تقاضي أجر (أتعاب) نظير قيامه بالأعمال المنوَّه عنها، ويكون هذا الأجر في صورة مبلغ مقطوع، يراعى في تحديده طبيعة وحجم الأعمال المطلوب إنجازها ويتفق عليه مسبقًا مع العميل.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى رقم (٨/ ١٥)، (م/ ٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

❊ ❊ ❊

٩- تحويل المرتب على البنك

المسألة:

يطلب بعض العملاء من البنك قبول تحويل مرتباتهم أو معاشاتهم الشهرية من الجهة الملتزمة بسداد هذه المرتبات أو المعاشات إلى البنك لإدراجها في حساب يفتح باسم العميل وتكون تحت تصرف الأخير للسحب منه حسبما يشاء.

ويحصل البنك نظير قيامه بما تقدم على مقابل معين من العميل.

الرأي الشرعي:

هو أحقية البنك في تقاضي هذا المقابل، بشرط ألا يكون نسبيًّا، وإنما في صورة مبلغ مقطوع، ولا بأس أن يكون متدرجًا حسب شرائح محددة، كل شريحة فيها حد أدنى وحد أقصى.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى رقم (٩/ ١٥)، (م/ ٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

***

١٠- الأجرة على تأدية الخدمات للعملاء كدفع الإيجار

المسألة:

يقوم البنك بتأدية خدمات لعملائه خصوصًا المغتربين منهم كدفع إيجار الشقق والنور والمياه... إلخ.

وتطلب إدارة البنك الرأي فيما إذا كان يوجد مانع من تقاضي البنك أتعاب مقابل هذه الخدمات.

الرأي الشرعي:

لا يوجد ما يمنع من قيام البنك بهذه الأعمال نظير حصوله على أتعاب من عملائه في صورة مبلغ مقطوع بالاتفاق فيما بين البنك وهؤلاء العملاء.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى رقم (٦/ ٥)، (م/ ٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

***

١١- تحصيل الكمبيالات وتحديد العمولة حسب الشراء

المسألة:

وتعريف الكمبيالة هو تعهد شخص مدين دفع مبلغ محدد إلى دائنه في تاريخ محدد آجل وتحرر بتاريخ اليوم التي حررت فيه. وإذا علمنا أن الأصل في منشأ الكمبيالة هو تسهيل سداد قسيمة العين بين المشترى (المدين) والبائع (الدائن) وأنها نشأت في مجتمعات لا تطبق الشريعة لعرفنا أو سلمنا بأن القيمة المحددة في الكمبيالة تتضمن فائدة مضافة إلى أصل الدين..... ويتم هذا بالتراضي بين كل من الدائن والمدين.

مثال: اشترى زيد بضاعة من عمرو بمبلغ ١٠٠٠ جنيه سدد منها عند استلامه للبضاعة ٥٠٠ جنيه متبقي عليه ٥٠٠ جنيه يحرر المدين (زيد) على نفسه بالاتفاق مع الدائن خمس كمبيالات كل كمبيالة بمبلغ ١٠٥ جنيه (أصل القسط المفروض أن يكون ١٠٠ جنيه فقط) تستحق الأولى بعد شهر والثانية بعد شهرين و....... إلخ.

أ - والسؤال هنا هو هل يحق أو يجوز شرعًا لبنك فيصل الإسلامي القيام بتحصيل هذا الدين المتمثل في الكمبيالات - بالإنابة عن عميله - وهناك شك في أنها تتضمن فوائد مستترة أم أن البنك يعفي نفسه من البحث في أساس شرعية الدين (الكمبيالة) إذا أقر العميل بأن المبالغ الموضحة في الكمبيالات التي يقدمها إلى البنك لا تتضمن أي فوائد.

ب - توصل الرأي إلى تحديد أجر البنك (العمولة) في تحصيل الكمبيالات بمبلغ مقطوع غير منسوب بنسبة مئوية إلى قيمة الكمبيالة ولا بأس أن يكون هذا الأجر (العمولة) منوعًا إلى شرائح لها حد أدنى وحد أعلى تفاديًا لما عسى أن يكون من شبهات نحو النسبة المئوية. وعليه وحيث إن العمل سيبدأ في يونيه فمن الواجب وضع هذه الشرائح من الآن لتكون جاهزة للعمل بها عند افتتاح البنك. كما أنه من المتوجب أيضًا وضع تعريفه البريد العادي والمسجل البرقيات والتلكس من الآن مقدرة بتكلفة هذه الخدمة، ولا تترك للاجتهاد كما هو حاصل في بعض البنوك المصرية، والتي تسيء في نهاية الأمر إلى سمعة البنك.

الرأي الشرعي:

ترى الهيئة أنه يقتضى التفرقة بين حالتين:

أ- إذا تبين من الكمبيالة المقدمة من عميل البنك ليقوم هذا الأخير بتحصيل قيمتها

نيابةً عنه أنها تتضمن جزءًا كربا فيمتنع على البنك الإسلامي أخذها لتحصيل قيمتها من المدين بها.

ب- إذا كانت القيمة الواردة بالكمبيالة لا تتضمن أية إشارة إلى الربا (أو فوائد) فإنها تعتبر من الأمور المجهولة للبنك ويمكنه أن يقبلها ويتولى تحصيل قيمتها من المدين بها. ومن باب أولى يجوز ذلك أيضًا إذا أقر العميل بأن المبالغ الموضحة بالكمبيالة التي يقدمها للبنك ليتولى تحصيل قيمتها لا تتضمن أي فوائد.

- هذا وفيما يتعلق بموضوعي:

أ - وضع وتحديد الشرائح المتعلقة بالأجر (العمولة) التي يتقاضها البنك.

ب - وضع تعريفة بالبريد العادي، والمسجل، والبرقيات، والتلكس مقدرة بتكلفة هذه الخدمة دون ترك ذلك للاجتهاد كما هو حاصل في بعض البنوك الأخرى.

الرأي هو ضرورة هذا التحديد على أن يتولاه الفنيون بالبنك.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى (٩/ ١١)، (م/ ١٠) وملحقاته في (٤/ ٧/ ١٣٩٨هـ).

* * *

١٢- كمبيالات الخصم

المسألة:

وتنقسم إلى قسمين: كمبيالات حقيقية، وكمبيالات مجاملة (وهمية) والبنوك الربوية تقوم بعملية الخصم لعملائها الممتازين لتوفير السيولة لهم، أو لسداد حساباتهم الجارية المدينة بعد التأكد، والتوثق من المدينين في الكمبيالات، وطريقة الخصم هي أن يخصم البنك فائدة مقدرة على قيمة الكمبيالة، ومدة أجلها، ثم يدفع إلى عميله، أو يقيد لحساب عميله صافي قيمة الكمبيالة فقط.

وفي حالة عدم سداد المدين لقيمة الكمبيالة (التي أصبحت ملكًا للبنك بعد خصمها) يعود البنك فيقيد قيمة الكمبيالة بالكامل على حساب عميله.

الرأي الشرعي:

وتنقسم كمبيالات التحصيل إلى كمبيالات حقيقية، وكمبيالات مجاملة (وهمية)

وتقوم البنوك الربوية بعملية الخصم لعملائها الممتازين لتوفير السيولة لهم، أو لسداد حساباتهم الجارية المدينة.

وترى عدم جواز تعامل البنك الإسلامي في هذه الكمبيالات بشقيها نظرًا؛ لأن فيها معنى الربا.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري، فتوى رقم (٧/ ١١)، (م/ ١٠) في (٤/ ٧/ ١٣٩٨هـ).

* * *

١٣- شراء وبيع أوراق القبول التجارية

المسألة:

ما هو الرأي الشرعي فيما هو معروف بشراء وبيع أوراق القبول؟

الرأي الشرعي:

الصور المعروضة تصف الوضع الحالي:

توجد ورقة تجارية مؤجلة الدفع ويكون المستفيد من الورقة، أي مالكها الحامل لها راغبًا في قبض قيمة هذه الورقة المؤجلة الدفع قبل حلول موعد الاستحقاق على أساس خصم نسبة مئوية من القيمة مقابل الزمن المتبقي.

هذه الصورة المعروضة تتضمن بيع دين آجل بنقد عاجل أقل، وهذا البيع هو من الربا المحرم شأنه في ذلك شأن الخصم في الكمبيالات التجارية.

المصدر: دلة البركة - فتاوى ندوات البركة - فتاوى ندوة البركة الأولى للاقتصاد الإسلامي المدينة المنورة - فتوى رقم (١/ ١٢)، (١٧-٢٠ رمضان ١٤٠٣هـ) - السعودية - مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - جدة - السعودية.

* * *

١٤- الأجر الذي يتقاضاه البنك عن التخزين وتوابعه

المسألة:

أ- قيام البنك بناءً على تكليف من قبل عملائه بتخزين أقطان أو حبوب أو بضائع أخرى مملوكة لهؤلاء العملاء في شون أو مخازن يمتلكها البنك أو يستأجرها ويخصصها لأغراض هذا التخزين.

ب- يلحق بعملية التخزين ذاتها تهيئة الشون والمخازن وصيانتها وحراستها والتأمين

عليها وعلى محتوياتها من الأخطار وخاصة الحريق والسرقة والتلف، وتدبير العمال اللازمين لإدخال البضائع من وإلى المخازن وتستيفها.

جـ - كما يتولى موظفو البنك رصد وقيد حركة البضائع دخولًا وخروجًا من وإلى المخازن في سجلات معدة لذلك.

ويحصل البنك من العملاء أصحاب البضائع على مقابل يقدر بالاتفاق فيما بين البنك وهؤلاء العملاء حسب حجم السلعة المخزنة وما تشغله من حيز في المخازن ومدة التخزين.

الرأي الشرعي:

يتولى البنك العمليات المشار إليها بوصفه وكيلًا عن عملائه ويحصل على أجر منهم في مقابل إنجاز الأعمال المطلوبة منه وهذا الأجر كسب مشروع ولبنك فيصل الإسلامي المصري أن يحصل عليه؛ لأنه لا يتعارض في شيء مع المبدأ الأساسي القائم عليه نشاط البنك من حيث التزامه بمباشرة أعماله بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

ويشترط أن تكون السلع موضع التخزين من السلع غير المحظور التعامل فيها شرعًا.

كما ترى الهيئة أن يراعي البنك في تحديد أجره (أو عمولته) نظير العمليات المنوَّه عنها بحيث يكون مقطوعًا وليس في صورة نسبه مئوية من قيمة العملية ولا بأس أن يكون المبلغ المقطوع منوعًا إلى شرائح لها حد أدنى وحد أعلى؛ وذلك تفاديًا لما عسى أن تكون هناك من شبهات نحو النسبة المئوية وتميزًا لبنك فيصل الإسلامي المصري عن غيره من سائر البنوك الربوية التي تتقاضى عمولتها بالنسبة المئوية.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى (٢/ ٥) (م/ ٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

***

١٥- تأجير الأكياس الفارغة

المسألة:

أ- قيام البنك بتأجير الأكياس الفارغة التي يمتلكها البنك إلى عملائه ليقوم هؤلاء بتعبئتها بالبضائع، وتخزينها في مخازن البنك.

ب- قيام موظفي البنك برصد عمليات تسليم الأكياس إلى العملاء ثم إعادتها إلى البنك، ورصدها في سجلات معدة لذلك.

ويحصل البنك نظير العمليات المشار إليها على مقابل يتفق عليه ما بين البنك، وعملائه، ويتحدد هذا المقابل بمراعاة نوع الأكياس وسعتها ومدة انتفاع العميل بها.

الرأي الشرعي:

تطبق على هذه العمليات ذات القواعد السابق ذكرها عن عمليات (التخزين).

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى (٤/ ٥) (م/ ٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

***

١٦- تأجير الخزائن الحديدية

المسألة:

يقوم البنك بتأجير خزائن حديدية لعملائه ليحفظوا بها ما يريدون من معادن نفيسة، أو مجوهرات، أو وثائق، ويدبر البنك تدابير حراسة هذه الخزائن، ويتقاضى البنك نظير هذا التأجير أجرة يحددها حسب حجم الخزينة المؤجرة.

الرأي الشرعي:

هو أحقية البنك في تقاضي الأجرة المحددة لانتفاع عملائه بهذه الخزائن، وتكون هذه الأجرة بطبيعة الحال في صورة مبلغ مقطوع يتم الاتفاق عليه فيما بين البنك، والعميل.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى (١/ ٥) (م/ ٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

***

١٧- تقاضي البنك عمولة على حفظ وبيع الأوراق المالية

المسألة:

يودع العملاء الأوراق المالية لدى البنك بغرض الحفظ كاملةً، أو لغرض التأمين، والضمان، أو لغرض بيعها، كما تتضمن العمليات أيضًا إتمام عملية الاكتتاب في أسهم الشركات الجديدة، أو بتحصيل قيمة كوبوناتها (أرباحها) أو قيام البنك بتجزئة،

أو استبدال أوراق مالية بأوراق مالية أخرى (التعامل في البورصة). ويتقاضى البنك عمولاته عن كل عمل يقوم به.

الرأي الشرعي:

أما عن موضوع إيداع العملاء الأوراق المالية لدى البنك بغرض الحفظ، أو لغرض بيعها.

وكذلك قيام البنك لصالح عملائه بعمليات الاكتتاب في أسهم الشركات الجديدة (أو التي تزيد رأس مالها) أو عمليات تحصيل قيمة الكوبونات في أرباح الأسهم، أو عمليات تجزئة الأسهم، واستبدالها بغيرها.

فجميع هذه العمليات عمليات مشروعة، وللبنك الإسلامي مباشرتها مقابل حصوله على عمولة (أجر).

على أنه يقتضي أن تكون الأوراق المالية موضوع العمليات التي يباشرها البنك هي من الأسهم (وليست السندات) أو ما يمثل الأسهم ومع مراعاة ألا يكون النشاط الذي تباشره الشركة مصدره هذه الأسهم من الأنشطة المحظورة شرعًا.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى (٣/ ١١) (م/ ٧، ١١) في (٢٥/ ٥، ٢٢/ ٧/ ١٣٩٨هـ).

***

١٨- تقاضي البنك عمولة على شراء الأوراق المالية للعملاء

بالنسبة لهذه العمليات يقوم بنك فيصل الإسلامي المصري بتنفيذ عمليات شراء أوراق مالية لصالح عملائه، وبناءً على طلبهم، ويتضمن ذلك أيضًا عملية الاكتتاب في أسهم الشركة الجديدة لصالح هؤلاء العملاء، كما يقوم البنك بناءً على تعليمات هؤلاء العملاء بحفظ الأوراق المالية الخاصة بالعملاء في خزانته الخاصة، ويردها إليهم إذا ما طلبوا استردادها.

ومن العمليات الأخرى في شأن الأوراق المالية قيام البنك بتحصيل كوبونات (الأرباح) الخاصة بأسهم العملاء، وقيامه أيضًا بتجزئة، أو استبدال أوراق مالية مملوكة بأوراق مالية أخرى.

وهذه العمليات جميعًا لا تتضمن تقديم أي مبالغ من البنك لعميله، وإنما تنجز بمبالغ يسددها العميل تمثل القيمة المحددة للأوراق المالية، والمصارف التي أنفقها البنك، وأتعاب قيامه بهذه العمليات (الأجر، أو العمولة).

الرأي الشرعي:

إن البنك يقوم بهذه الأعمال بوصفه وكيلًا بأجر، ويجري بنك فيصل الإسلامي المصري تحديد عمولته (أتعابه، وأجره) بمبلغ مقطوع غير منسوب بنسبة مئوية إلى قيمة العملية ولا بأس أن يكون هذا الأجر المقطوع منوعًا إلى شرائح لها حد أدنى، وحد أعلى؛ وذلك تفاديًا لما عسى أن يكون هناك من شبهات نحو النسبة المئوية وتمييزًا لبنك فيصل الإسلامي المصري عن سائر البنوك الربوية التي تتقاضى عمولتها بالنسبة المئوية.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتوى (٤/ ١١)، (م/٣، ٤) في (٢٦، ٢٧/ ٢/ ١٣٩٨هـ).

* * *

١٩- كمبيالات التأمين (بشرط أن تكون بدون عمولة)

المسألة:

ويقدمها العميل إلى البنك كتأمين، وضمان لحسابه الجاري بدين (المكشوف) أي مقابل السلفة التي أخذها من البنك. ويقوم البنك بتحصيلها؛ مثل كمبيالات التحصيل تمامًا. ويودع قيمتها في حساب العميل الجاري المدين لتغطيته. ويقوم البنك بعمل البروتستو بالمحكمة في حالة عدم دفع المدين لقيمتها في تاريخ الاستحقاق، ويطلب من العميل، في نفس الوقت تقديم كمبيالات أخرى بنفس القيمة.

الرأي الشرعي:

يتبين من المذكرة أن هذه الكمبيالات يقدمها العميل إلى البنك كتأمين، وضمان لحسابه الجاري المدين، أي مقابل السلفة التي يأخذها من البنك.

وأنه لو صح للبنوك الإسلامية أن تقوم بالإقراض فلا بد، وأن يكون الإقراض بدون منفعة تعود على البنك.

فإذا حصل ذلك، وقدم عميل البنك المقترض كمبيالات ضمانًا لسداد دينه فيتعين على البنك الإسلامي ألا يتقاضى عمولة عن تحصيل هذه الكمبيالات، بل يتقاضى

فقط المصروفات الفعلية التي تكبدها حتى يعود إليه القرض دون زيادة، خاصةً إذا اضطر لإجراء بروتستو ضد المدين بالكمبيالة المتخلف عن سداد قيمتها في الميعاد المحدد ذلك لأن إجراء هذا البروتستو فيه محافظة على حقوق الدائن الأصلي بقيمة الكمبيالة (عميل البنك) قبل المدين بهذه القيمة، والذي تخلف عن السداد.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى (١٠/ ١١)، (م/ ١٠) في (٤/ ٧/ ١٣٩٨هـ).

***

٢٠- أخذ أجر على عمليات التحويل للخارج (الكمبيو)

المسألة:

تحدد لأسعار العملات سعر شراء، وسعر بيع صباح كل يوم، وحساب فرق العملة هو الذي يظهر الناتج، أو العائد الذي يحققه البنك نتيجة لقيامه بعمليات الكمبيو.

ويتم التحويل، إما بحوالات بريدية، أو هاتفية، أو برقية، أو بالتلكس.... وهي عمليات تكملة لباقي أنشطة البنك ولا يمكن الاستغناء عنها بحجة الاتجار في العملات الأجنبية. وهي لازمة تمامًا مثلما كانت التحويلات الداخلية لازمة.

وتحدد العمولة البنكية بحد أدنى، أو أقصى.

ويمكن أن يتم بصورة إصدار شيكات مصرفية يحسبها البنك على فروعه، أو مراسليه بالخارج.

الرأي الشرعي:

التحويل يتم في عمليات الصرف كما يتم في عمليات تحويل المبالغ للخارج بالكيفية الموضحة بالمذكرة وترى الهيئة أنه لا مانع من أن يتقاضى البنك أجرًا مقطوعًا نظير قيامه بعمليات تحويل المبالغ للخارج بوصفها خدمات مصرفية. ويحصل البنك هذا الأجر المقطوع على النحو الذي يتم به تحصيل قيمة الكمبيالات وغيرها.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر - فتوى (٥/ ١١) (م/ ١٠، ١٢) في (٤/ ٧، ٦/ ٨/ ١٣٩٨هـ).

***

٢١- أخذ أجرة نظير دراسة لتوفير مستثمرين منهم للبنك

المسألة:

حكم أخذ أجره نظير دراسة لتوفير مستثمرين منهم للبنك.

عميل يرغب باستئجار عين، ويطلب من البنك التوسط لإجراء دراسة حول جدوى العملية تمهيدًا لدعوة المستثمرين الآخرين للمشاركة في العملية معه هو: هل يجوز نظير ذلك أخذ مبلغ مقطوع من هذا العميل مع العلم أن البنك سيكون أحد الأطراف المشاركين بالعملية بعد دراستها، وتوفير مستثمرين لإجرائها؟

الرأي الشرعي:

بدراسة جدوى لتوفير مستثمرين لعملية ثم دخل في العملية نفسها فإن هناك مستقلين إحداهما: الوساطة، أو السمسرة ويجوز تقاضي أجرة عنها حسب الاتفاق من أحد الطرفين المتوسط لصالحهما، أو من كليهما، والعمل الآخر: هو المشاركة في الاستثمار بعد تمام الوساطة ويجوز لذلك الوسيط (البنك) أن يدخل فيها بنسبة من الربح حسب الاتفاق، ولا تعارض بين العمليتين شرعًا.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٣٧).

* * *

٢٢- أخذ أجرة مقابل تحويل عقد الإيجار لمستأجر آخر

المسألة:

حكم أخذ أجرة مقابل تحويل عقد الإيجار لمستأجر آخر.

حول تحصيل رسم نظير تحويل عقد إيجار من مستأجر لآخر عن طريق التنازل، وهذا الرسم عبارة عن نسبة من قيمة الإيجار الشهري تأخذ مرة واحدة عند التحويل فقط.

الرأي الشرعي:

لا يجوز تحصيل رسم نظير تحويل عقد إيجار من مستأجر لآخر عن طريق التنازل؛ لأنه عبارة عن إقالة مع المستأجر الأول وعقد إيجار مع المستأجر الثاني. وإن البنك طرف فيهما فليس له أخذ رسم عن التعاقد في الإقالة أو الإيجار. لكن يمكن للبنك بعد إلغاء عقد المستأجر الأول أن يعدل الأجرة في عقد المستأجر الثاني دائمًا أو للشهر الأول.

فإن تم التراضي بين البنك والمستأجر على فسخ العقد للمدة المتبقية فيجب رد مقابل تلك المدة من الأجرة المعجلة من المستأجر.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٤٠).

***

٢٣- أخذ أجرة على إصدار شيك، والتصديق عليه

المسألة:

حكم أخذ أجرة على إصدار شيك، والتصديق عليه.

يتقدم بعض العملاء بطلب تصديق على شيك سيقدمه إلى جهة رسمية، ويتم حينئذٍ حجز رصيد معادل له ويؤخذ منه الشيك، ويعطى بدلًا منه شيكًا من البنك للجهة المصدر لصالحها ويدفع المبلغ حين تقديم الشيك. هل يجوز تقاضي أجر على هذه الخدمة؟

الرأي الشرعي:

بما أن أوامر الدفع (الشيك المصرفي) ليس لمصلحة المدين فقط (وهو هنا البنك باعتبار الحساب الجاري قرضًا)، بل هو لمصلحته ومصلحة الدائن فيجوز تقاضي أجر على إصدار هذا الشيك؛ لأنه يعتبر خدمة ينتفع بها الدائن، والمستفيد.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٥١١).

***

التخريج الفقهي لمسائل الفصل التاسع (تقاضي البنك الإسلامي أجرًا في مقابل عمليات، أو خدمات يقدمها للعملاء)

جاء في درر الحكام شرح مجلة الأحكام:

« (المادة ٤٧٥) يلزم الآجر أولًا تسليم المأجور وعلى الأجير إيفاء العمل في الإجارة المطلقة التي عقدت من دون شرط التعجيل. والتأجيل على كل حال يعني إن كان عقد الإجارة على منافع الأعيان أو على العمل، أي أنه يلزم الآجر في الإجارة المطلقة التي عقدت من دون شرط التعجيل والتأجيل والتقسيط في كل حال سواءٌ كان عقد الإجارة واردًا (أ) على منافع الأعيان. (ب) أو على العمل: أولًا تسليم المأجور وعلى الأجير أداء العمل ولا تلزمه بمُقتضى المادة ٤٦٦ الأجرة في الحال، بل تلزمه بعد تسليم المأجور وأداء العمل. وإذا سلم الآجر المأجور كما في الصورة الأولى وكان عقارًا كالأراضي، لزم إعطاء نصيب كل يوم من الأجرة في يومه؛ لأن المستأجر استوفى المنفعة المقصودة (الهداية). وفي الواقع أنه وإن كان يلزم إعطاء أجرة كل ساعة فيها قياسًا ومراعاة المساواة على هذا الوجه إلا أنه نظرًا إلى ما في ذلك من المشقة والحرج، إذ إنه تستلزم المطالبة بالأجرة في كل ساعة وجعل المستأجر مجبرًا على أداء الأجرة على هذه الصورة عدم اشتغال الطرفين بشيء غير ذلك. فقد رُئي عملًا بالمادة القائلة (المشقة تجلب التيسير) لزوم إعطاء الأجرة يوميًّا وقد جاء في الهداية؛ (لأن المطالبة في كل ساعة تُفضي إلى أن لا يتفرغ لغيره فيتضرر به فقدرناه بما ذكرنا) انظر شرح المادة (٤٦٩).

مثلًا: إذا آجر شخصٌ بعقد مطلق داره من آخر شهرًا واحدًا بثلاثين قرشًا وسلَّمه إياها لزم المستأجر في آخر كل يوم إعطاء الآجر أربعين بارة أجرًا للدار مُيَاوَمَةً. ولا يلزمه إعطاء أجرة كل ساعة لما في ذلك من المشقة وإن كان القياس تحقيقًا للمساواة يوجب إعطاء الأجرة عن كل ساعة إلا أنه لما كان في تعيين الأجرة وإعطائها بتلك النسبة

كما ذكر آنفًا حرجٌ ومشقةٌ فقد عُدِلَ عنه (انظر المادتين ١٧ و ١٨). وتلزم الأجرة في الصورة الثانية متى قام الأجير بالعمل وأتمه. ولا تلزمه فيها الأجرة ببعض العمل بنسبته كما في الصورة الأولى؛ لأنه لا يمكن الانتفاع ببعض العمل، مثلًا: إذا خاط الأجير الذي هو الخياط الثياب كاملةً في بيت المستأجر وفرغ من العمل أخذ الأجر المسمى وليس له شيءٌ من الأجرة فيما لو خاط بعض أجزاء الثياب، لأنه لا ينتفع بالثياب بخياطة بعض أجزائها. أما إذا قام الأجير بالعمل في غير دار المستأجر فلا تلزم في هذه الصورة الثانية بالإجماع أجرة بعض العمل بحسابه.

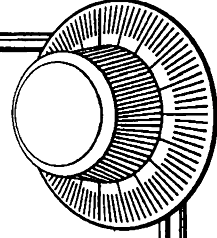
وقد اختلف فيما إذا قام الأجير بالعمل في بيت المستأجر فبعض الفقهاء قال بعدم لزوم الأجرة بنسبة العمل وبعضهم قال بلزومها. وقد قبلت الخانية القول الثاني فإن كل جزء من العمل يصير مُسلَّمًا إلى صاحب الثوب بالفراغ ولا يتوقف التسليم في ذلك الجزء على حصول كمال المقصود. وعلى ذلك لو استأجر شخصٌ خياطًا ليخيط له ثوبًا في بيته، أي في بيت المستأجر وبعد أن خاط بعضه سُرِقَ الثوب فله أخذ أجرة البعض الذي خاطه (الكفاية). نعم، لو سرق بعد ما خاط بعضه أو انهدم بناؤه، أي قبل الفراغ من بنائه فله الأجر بحسابه على المذهب (الدر المختار، ورد المحتار) كذلك لو استأجر إنسانًا ليبني له حائطًا فبنى بعضه، ثم انهدم فله أجر ما بنى فهذا يدل على أنه يستحق الأجرة ببعض العمل إلا أنه يشترط فيه التسليم إلى المستأجر (الطُّوريُّ). إذا استأجر شخصٌ عاملًا ممن لعملهم أثر كالخياط وفرغ من العمل، أي أنه خاط الثوب وسلمه إلى المستأجر أخذ منه الأجر المسمى إلا أنه بتلف المستأجر فيه بيد أمثال هؤلاء تسقط الأجرة. انظر المادة (٤٨٢) (الدرر والغرر).

أما العمال الذين ليس لعملهم أثر كالحمال فيستحقون الأجر بمجرد الفراغ من العمل ولو لم يسلم المستأجر فيه إلى المستأجر (الدر المختار) والأجرة في الإجارة الواردة على عمل هي في مقابل ذلك العمل مثلًا: لو فَتَقَ الخياط ما خاطه، أي أفسد ما عمله فليس له على تلك الخياطة من أجر وإنما يجبر بحكم الإجارة على خياطة الثوب مرةً ثانيةً؛ لأن الإجارة من العقود اللازمة (رد المحتار) كذا إذا أفسد شخصٌ خياطة الثوب بعد أن خاطه الخياط وقبل أن يُسلِّمه إلى المستأجر فليس للخياط أخذ الأجرة؛ لأن الخياطة مما له أثر فلا أجر قبل التسليم كما في المبيع إذا تلف قبل التسليم. إلا أن للخياط أن يضمن قيمة الخياطة ممن أفسدها؛ لأن هذه الخياطة متقومةٌ، وفي هذا

لا يُجبر الأجير على الخياطة مرةً ثانيةً؛ لأنه التزم العمل وَوَفَّى به (رد المحتار)، كذلك إذا رجع المكاري من منتصف الطريق بالمال المستأجر لنقله خوفًا من قطاع الطريق إلى المحل الذي حمل منه المال ولم يكن معه صاحب المال فليس له بذلك أجرةٌ مطلقًا لنقض عمله ويُجبر على نقل الحمل إلى المكان الذي استؤجر إليه لبقاء العقد (الدر المختار، ورد المحتار). وكذلك إذا استأجر شخصٌ سفينةً لنقل حبوب إلى محلٍّ معينٍ، فلما اقتربت من المكان أو كادت هبت عليها عاصفة وصرفتها عن وجهتها إلى الميناء التي خرجت منها ولم يكن صاحب الحبوب فيها فلا تلزم أجرةٌ؛ لأن الحبوب لم تسلم في المحل المعين. أما إذا كان صاحب الحبوب فيها فقد لزمت الأجرة؛ لأنها حينئذ في يد صاحبها فكأنها قد وصلت المحل المشروط (علي أفندي) رد السفينة إنسانٌ لا أجر للملاح وليس عليه أن يعيدها وإن ردها الملاح لزمه الرد (رد المحتار).

مسائل أجرة الظِّئر: المسألة الأولى: تعطى أجرة الظئر وثمن طعام الصبي من ماله. وإذا لم يكن له مالٌ فعلى من تلزمه نفقته. وعلى ذلك فإذا لم يكن للصبي حين استئجار الظئر مالٌ وصار بعدئذ ذا مال فتلزم أجرة المدة الماضية المستأجرة وأجرة المدة الآتية تعطى من مال الصبي. وإذا لم يكن للصبي وارثٌ، أي ليس من أحد تلزمه نفقته فيعطى ذلك من بيت المال (انظر المادة ٨٧). المسألة الثانية: وإذا غذَّت الظئر الولد مدةً بلبن الغنم أو بنوع آخر من الأطعمة فليس لها أجرةٌ؛ لأن المعقود عليه هو الإرضاع والتربية وليس اللبن والتغذية وعلى هذه الصورة تكون الظئر غير قائمة بالعمل الواجب عليها، وتثبت هذه الجهة بإقرار الظئر أو بالبينة التي تقام على أن الصبي قد غُذِّي بلبن الغنم أو بالأطعمة. أما البينة على أن الصبي لم يُغَذَّ بلبن الظئر فلا تُسْمَعُ انظر المادة (١٦٩٩)، وإذا أقام الطرفان البينة رجحت بَيِّنة الظئر ». (التنوير، الدر المختار، رد المحتار).

***



الفصل العاشر

إعادة التأجير مرة أخرى

١- استئجار أصول، ومعدات ثقيلة، ثم إعادة تأجيرها مرة أخرى على ذات الجهة المؤجرة بسعر أعلى

المسألة:

هل يجوز للبنك أن يقوم باستئجار أصول ومعدات ثقيلة لمدة سبع سنوات مثلًا ويدفع القيمة نقدًا ثم يقوم بتأجير نفس الأصول والمعدات على ذات الجهة التي استأجر منها بسعر أعلى ويحصل على القيمة الإيجارية على أقساط؟

الرأي الشرعي:

حول الاستفسار عن مدى جواز قيام البنك باستئجار أصول ومعدات ثقيلة لمدة معينة يدفع قيمة إيجارها جملةً ونقدًا، ثم يعيد تأجيرها لذات الجهة بسعر أعلى، وأن تدفع الجهة القيمة على أقساط.

لما كان المقرر شرعًا أن العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، فقد أباح بعض الفقهاء تأجير العين المستأجرة بعد قبضها بمثل الأجر وزيادة، خاصةً إذا أحدث في العين إصلاحًا، وكانت هناك حاجة ومنفعة وهو مقصود عقد الإيجار.

إما إذا كان المقصود الحقيقي هو حصول الجهة الأخرى على المبلغ المدفوع من البنك جملةً، لتقوم بسداده مقسطًا إلى البنك مع زيادة، فإن الهيئة ترى أنه يشبه بيع العينة، ويدخل في شبهة الربا؛ لذا لا يجوز شرعًا.

المصدر: بنك دبي الإسلامي - فتاوى هيئة الفتاوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي - فتوى (٥٤).

***

٢- حول جواز استئجار عين، ثم إعادة تأجيرها لنفس المستأجر منه لمدة مختلفة، وهل يمكن رهن العين ضمانًا لسداد الإيجار؟

المسألة:

عن مدى جواز استئجار عين من شخص بأجرة معينة، وبأجل معين، ثم إعادة تأجير نفس العين إلى ذات الشخص المستأجر منه لمدة مختلفة، وبأجر مختلف، وهل يمكن رهن تلك العين ضمانًا لسداد الإيجار؟

الرأي الشرعي:

ترى عدم جواز هذه المعاملة.

دليل الهيئة بشركة الراجحي:

هذه الصورة عكس العينة، وهي محرمة عند جمهور أهل العلم استنادًا إلى تحريمها بنصوص صحيحة مروية عن رسول اللَّه ﷺ قال: « **إذا تبايعتم بالعينة، وأخذتم أذناب البقر، ورضيتم بالزرع، وتركتم الجهاد سلط اللَّه عليكم ذلًّا لا ينزعه حتى ترجعوا إلى دينكم** »[1] رواه أحمد، وأبو داود، وغيره من الأحاديث، ويذكر هؤلاء العلماء أن عكس العينة كالعينة في الحكم (انظر ابن تيمية).

العينة: هي بيع السلعة بثمن مؤجل، ثم شراؤها (نفسها) بثمن حال يقل عن الثمن الأول (المحتاج للسيولة هو المشتري بالثمن المؤجل، المشتري الأول).

عكس العينة: هي بيع السلعة بثمن حال، ثم شراؤها (نفسها) بسعر أعلى مؤجلًا (المحتاج للسيولة هو البائع مالك السلعة).

رأي الفقهاء في العينة:

حرمها مع عكسها المالكية أخذًا بالذرائع، واستندوا إلى قول عائشة لزوجة زيد بن أرقم: حينما أخبرتها أنها باعت خادمًا إليه بثمانمائة إلى العطاء (إلى أجلٍ)، ثم اشترته منه بستمائة نقدًا. فقالت عائشة: بئس ما اشتريت، وبئس ما ابتعت، أخبري زيدًا أنه قد أبطل جهاده مع رسول اللَّه إلا أن يتوب. (رواه مالك في الموطأ وأحمد في مسنده). انظر (المغني ٤/ ٢٥٧). كما حرم هذه الصورة أيضًا الحنفية لوقوع شبهة الربا، والشبهة

---

(١) أخرجه أبو داود في سننه في كتاب البيوع، برقم (٣٤٦٢)، وأحمد في مسنده (٢/ ٤٢، ٨٤) عن ابن عمر رضي الله عنه.

عندهم تلحق بالحقيقة في باب المحرمات احتياطًا للحديث: « **الحلال بيِّن، والحرام بيِّن......** »[١] (الكاساني، البدائع ٥/ ١٩٨).

وأباحها الشافعي؛ لأنه بيع استوفى شروطه وأركانه، وخلا من الشروط المفسدة (انظر الأم للشافعي ٢/ ٧٨).

أما الإمام ابن تيمية ففي كلامه تفصيل التواطؤ ملخصه: أن العبرة في الحكم بالحل والحرمة، هو مقصد المتبايعين، فإذا كان القصد هو التواطؤ لإجراء قرض مع الزيادة مقابل الأجل، فهذا يبطل العقدين الأول والثاني. وإن لم يتواطأ، فيبطل البيع الثاني سدًّا للذريعة، أما في الصورة العكسية للعينة، وهي البيع بثمن حال، ثم الشراء بثمن آجل بسعر أعلى. فإذا كانت من غير تواطؤ ففيه روايتان عند أحمد أما مع التواطؤ فلا يجوز (المغني ٤/ ٢٥٧)[٢].

---

(١) صحيح البخاري (١/ ٢٨) برقم (٥٢).

(٢) آراء بعض العلماء:

لا تتفق، وتحرم هذه المعاملة، وتعليل التحريم لهذه المعاملة بأنها عكس العينة، حيث إن عكس العينة هي أن يكون البائع هو المستفيد بالسيولة بأن يبيع مؤجلًا، ويشترى حالًا بزيادة.

ويلاحظ أن المعاملة تتسع للعديد من التفصيلات، والصور. وتعميم الحكم بالبطلان، أو الصحة ينطوي على نوع من التسوية بين المختلفات، ولهذا يجب الحكم بالبطلان على الصور المطوية على الربا، أو التحايل عليه دون سائر الصور التي لا تدل القرائن على قصد المتعاملين منها إلى الربا. ويتعرف على هذا القصد بالقرائن المختلفة التي تظهر من تزامن عقدي الإجارة، والاتفاق على عقدي الإجارة في وقت واحد مع تفاوت الأجرة بين العقدين، ويشترط لتصحيح التعامل بإجارة المأجور لمالكه أمران:

أولهما: عدم اتحاد مدة العقدين مع تفاوت الأجرة حلولًا، وتأجيلًا، وزيادة الأجرة الآجلة عن العاجلة.

ثانيهما: عدم الاتفاق على العقدين في وقت واحد بحيث لا يشترط في العقد الأول التزام بعقد الإجارة الثاني.

اللجنة الرئيسية:

ترى جواز هذه المعاملة، ودليلها عدم وجود مانع شرعي من تصرف المستأجر في العين المؤجرة خلال مدة عقد الإجارة، وذلك بتأجيرها لنفس المؤجر، أو لغيره لمدة مختلفة، وبأجر مختلف (كما هو الوارد بالسؤال) مما ينفي فكرة الصورية التي يمكن أن تكون ذريعةً إلى الاقتراض بفائدة.

آراء أخرى:

رأي د/ عبد الستار أبو غدة:

جاء في الرأي منع ذلك، وأنه عكس العينة، وأنه ممنوع مثلها، وهذا في رأيي طرد للمسألة حسبما هي في البيع، فالإجارة مع أنها بيع للمنفعة لكنها تختلف عن البيع في أمور كثيرة. فالعينة في البيع غلبت اسمًا للصورة التي يستفيد فيها المشتري من الآجلة لتحقيق السيولة له؛ أما عكس العينة في البيع فهي الصورة التي يستفيد منها البائع بالأجل لحاجته إلى السيولة حيث يبيع ملكه نقدًا ثم يستأجرها بالأجل بأكثر من الأجرة. =

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (٤).

* * *

٣- حول استئجار عين، واشتراط أن يكون للشركة المستأجرة أن تؤجرها لجهة ثالثة

المسألة:

استئجار عين « كطائرة مثلًا » لمدة معينة (لمدة خمس سنوات)، ودفع الأجرة للمؤجر، واشتراط أن تؤجر الشركة العين لجهة ثالثة.

الرأي الشرعي:

هذا الاشتراط من جهة المؤجر أو جهة الشركة المستأجرة؟

العبارة تحتمل الأمرين وإن كان الراجح أن يكون من جهة الشركة المستأجرة، وقد بينا فيما يلي « رأي الهيئة الشرعية » للمعهد على كلا الاحتمالين.

لا ترى مانعًا من استئجار للعين كطائرة، ثم تأجيرها لجهة ثالثة، ولكن ينبغي التنبه إلى عدم جواز أن تؤجر الشركة العين لمن استأجرتها منه؛ لأن هذا من قبيل العينة في الإجارة[1].

= ولا يصح قياس الإجارة على البيع في العينة، أو عكسها؛ لأن اتباع العينة في البيع إنما هو بسبب دخول الأجل مقابلًا بعوض أصالة.

والإجارة في تطبيقها هي مقابلة بين المنفعة - التي لا تنفك عن الأجل - وبين العوض، والمنفعة متجددة، ولا تماثل بين جزء منها أو آخر من حيث جدوى الانتفاع؛ لاحتمال تغير الأسعار للمنفعة، وهذا غير متصور في البيع بعد تمامه، لخلوه من الأجل، ولاحتمال تأكد الحاجة إلى المنفعة بين الحين والآخر.

من هنا لا يقبل قياس الإجارة على البيع؛ لأن طبيعة المنفعة (محل الإجارة) اعتبار الأجل ومقابلته له بالعوض.

وبالتالي فالصورة المسئول عنها لا مانع منها؛ لأن القياس على البيع غير سليم، ففي البيع تنقضي المعاملة، ويبقى الأجل وعوضه. أما في الإجارة فالمنفعة قائمة، ومقابلة بالعوض.

رأي د/ أبو السعود:

إذا كان القصد من هذه العملية مجرد الاحتيال على إقراض صاحب العين مبلغًا، ثم قبضه بعد أجل مع زيادة منه على اعتبار أن الزيادة مبررة بالإيجار، فهو محرم قطعًا كما وإن لم يكن هذا هو القصد/ فما هو إذن؟ ويحق لنا أن نسأل الشركة.

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:

ترى الهيئة أنه لا مانع من استئجار عين كطائرة مثلًا لمدة معينة (خمس سنوات) ودفع الأجرة للمؤجرة وأما =

دليل الهيئة بالراجحي:

رأى بعض الفقهاء من عدم جواز تأجير العين لمؤجرها (انظر ابن رشد ٢/ ٢٤٢ والمغني ٦/ ٥٤).

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - قرار (٧٣) - السعودية.

***

٤- حول شراء شركة لطائرات، ثم تأجيرها، وبعد نهاية الإجارة تقوم ببيعها، أو تأجيرها

المسألة:

حول جواز شراء الشركة لثلاث طائرات من شركة أجنبية، وتملكها ملكية تامة، ثم تقوم بتأجير الطائرات إلى شركة طيران لفترة معينة، وبأجرة محددة، وبعد نهاية فترة الإجارة تقوم الشركة بإعادة تأجير الطائرات لشركة الطيران نفسها، أو غيرها، أو بيعها طبقًا لسعر السوق في تاريخه إلى جهة غير معلومة حاليًّا.

الرأي الشرعي:

لا نرى مانعًا من دخول الشركة في العملية المذكورة بشرط أن تتملك الطائرات المذكورة ملكًا شرعيًّا تامًّا، وتتسلمها بحيث تصبح في حيازتها، وتتحمل مسئوليات المالك المقررة شرعًا، ومن ذلك تَبِعَة هلاك العين، ونفقات التأمين، والصيانة،

= اشتراط أن تؤجر الشركة « العين » لجهة ثالثة فإن كان هذا الاشتراط من جهة المؤجر فلا يلزم المستأجر الوفاء به بدون رضاه، وإن كان من جهة الشركة المستأجرة فلا مانع منه، بل لها بدون اشتراط أن تؤجر العين لجهة أخرى مماثلة لها في الانتفاع أو دونها.

بعد الاطلاع على السؤال؛ والرأي فيه تبين أن الإجابة وردت في خصوص حكم اشتراط المؤجر على المستأجر تأجير العين لجهة ثالثة، وهو ما لم يرد في السؤال، ولذا لزم التنويه للنظر في حقيقة الأمر.

رأي د/ أبو غدة:

الموافقة المبدئية على الرأي، والتحفظ على منع إيجار الشركة العين المستأجرة لمن استأجرتها منه (على إطلاق) معللًا بأنه من قبيل العينة؛ لأنه قد يتم الإيجار القانوني بدون تأجيل للأجرة أو بمدة مختلفة عن مدة الإجارة الأولى، ثم أن الإجارة الثانية لا تحتاج لاشتراط فتجوز طالما لا يوجد اشتراط، وفي بعض الاتجاهات الفقهية لا أثر للمنع أيضًا ما دام الاستعمال واحدًا.

وألَّا يدخل في العقود التي تحكم هذه العملية تعامل ربوي بشكل مباشر، أو غير مباشر، أو غرر يؤدي إلى إبطال هذه العملية[1].

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتوى (٧٩) - السعودية.

❊ ❊ ❊

٥- استئجار شيء بأجرة معينة، ثم تأجيره للغير بأجرة أعلى

المسألة:

هل يجوز استئجار شيء بأجرة معينة، ثم تأجيره للغير بأجرة أعلى؟ وإذا كان الأمر جائزًا فهل يجوز إشراك شخص ثالث في عقد الإيجار الأول ليصبح شريكًا في فرق الإيجار عن طريق بيعه لحصته في ملك المنفعة الذي دخل في ضمان المستأجر الأول، سواءً كان هذا البيع بمثل الأجرة المدفوعة، أو أكثر، أو أقل؟

---

(١) دليل الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:

ما شرطه بعض الفقهاء من تحقق القبض في المبيعات في كل شيء ينقل لحديث النبي ﷺ: « لا يحل بيع، وسلف، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك » وفتوى الهيئة تدور على منع ربح ما لم يضمن بناء على قول من ذهب إلى أن القبض شرط في دخول المبيع في ضمان المشترى (ابن رشد ٢/ ١٤٥).

وترى جواز تأجير الشركة ما اشترته من طائرات إلى شركة الطيران؛ لأن هذا حق مقرر للمالك، ولها أيضًا حق تجديد عقد الإيجار، أو بيع الشيء المؤجر للمستأجر بسعر وقت البيع، ويصح تأجير الشركة ما تتملكه من طائرات للشركة مع وعد بالبيع بعد انتهاء الإيجار بسعر المثل في حينه بوصفها (عقد إيجار، ومواعدة بالبيع) وأن يكون ذلك أيضًا ملزمًا للشركة على قول من يرى من الفقهاء لزوم عقد المواعدة حفظًا للحقوق، ورعايةً للمصالح المتبادلة مع ضرورة تعيين جميع المسائل الجوهرية بعقد البيع المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها.

الدليل على هذا الرأي:

القبض ليس بشرط في البيع، حيث ذكر جواز بيع ما سوى الطعام قبل قبضه في مذهب مالك، مطلق العقد يقتضي تسليم المبيع، وأن العقد متى تم كان على المشتري أن يسلم الثمن أولًا ثم يسلم البائع المبيع إليه، لزوم عقد المواعدة عند بعض الفقهاء (كابن شُبْرُمة من فقهاء المالكية).

جواز بيع العين المؤجرة للمستأجر، أو لغيره (انظر المغني ٦/ ٤٦)، وإذا أجر عينًا، ثم باعها صح البيع نص عليه أحمد سواءٌ باعها للمستأجر، أو لغيره، وبهذا قال الشافعي في أحد قوليه.

آراء أخرى: رأي د/ أبو غدة:

الموافقة مع إضافة قيد آخر إلى قصد عدم الدخول في عقود ربوية، وهو ألا تستخدم الطائرات لعمل محرم كنقل الخمور مثلًا. أو تقديمها بمعرفة المستأجر، وهو ما يحدث - للأسف - في شركة طيران الخليج.

الرأي الشرعي:

يجوز استئجار شيء بأجرة معينة، وتأجيره للغير بمثل ما، استؤجر به، أو أكثر، أو أقل ما لم يمنعه المؤجر الأول، أو العرف.

كما يجوز أن تكون هذه المشاركة بمثل الأجرة المدفوعة من المستأجر الأول، أو أكثر، أو أقل. أما إذا خرج حق المنفعة من تصرفه بعقد إيجار لاحق فلا يجوز عندئذٍ التصرف فيما خرج من ملكه، وأصبح دينًا له في ذمة الغير.

المصدر: دلة البركة - فتاوى ندوات البركة - فتاوى ندوة البركة الثانية للاقتصاد الإسلامي تونس (٩-١٣ صفر ١٤٠٥هـ/ ٤-٧ نوفمبر ١٩٨٤م) مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - جدة - السعودية - فتوى رقم (٢/ ٤).

* * *

٦- حكم تأجير الشيء المستأجر للغير

المسألة:

هل يجوز استئجار شيء بأجره معينة، ثم تأجيره للغير بأجرة أعلى؟ وإذا كان الأمر جائز، فهل يجوز إشراك شخص ثالث في عقد الإيجار الأول ليصبح شريكًا في عقد الإيجار عن طريق بيعه لحصة في ملك المنفعة الذي دخل في ضمان المستأجر الأول، سواء كان لحصة في ملك المنفعة الذي دخل في ضمان المستأجر الأول، سواء كان هذا البيع بمثل الأجرة المدفوعة أو أكثر أو أقل؟

الرأي الشرعي:

يجوز استئجار شيء بأجره معينة وتأجيره للغير بمثل ما استؤجر به أو أكثر أو أقل ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف.

كما يجوز للمستأجر أن يدخل معه شريكًا إذا كان حق المنفعة ما زال في تصرف المستأجر الأول.

ويجوز أن تكون هذه المشاركة بمثل الأجرة المدفوعة من المستأجر الأول، أو أكثر أو أقل، إذا خرج حق المنفعة من تصرفه والعقد إيجار لاحق فلا يجوز عندئذٍ للمصرف فيما خرج من ملكه وأصبح دينًا له في ذمة الغير.

المصدر: دلة البركة - فتاوى ندوات البركة - فتاوى ندوة البركة الثانية للاقتصاد الإسلامي

تونس (٩-١٣ صفر ١٤٠٥هـ/ ٤-٧ نوفمبر ١٩٨٤م) مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - جدة - السعودية.

***

٧- إعادة التأجير طبقًا لسعر السوق

المسألة:

ما هو الرأي حول السؤال الوارد من الشركة عن جواز شراء الشركة لثلاثة طائرات بوينج (٦٧٦-٣٠٠) من شركة بوينج وتملكها ملكيةً تامةً، ثم تقوم بتأجير الطائرات إلى شركة طيران الخليج لفترة معينة، وبأجرة محددة وبعد نهاية فترة الإجارة تقوم شركة الراجحي بإعادة تأجير الطائرات لطيران الخليج، أو غيرها، أو بيعها طبقًا لسعر السوق في تاريخه إلى جهة غير معلومة حاليًّا.

الرأي الشرعي:

لا ترى الهيئة مانعًا من دخول شركة الراجحي في العملية المذكورة، بشرط أن تتملك الطائرات المذكورة ملكًا شرعيًّا تامًّا وتتسلمها بحيث تصبح في حيازتها وتتحمل مسؤوليات المالك المقررة شرعًا ومن ذلك تبعة هلاك العين ونفقات التأمين والصيانة، وألا يدخل في العقود التي تحكم هذه العملية تعامل ربوي بشكل مباشر، أو غير مباشر، أو غرر يؤدي إلى إبطال هذه العملية، على أن تزود الشركة الهيئة بصورة موثقة لعقود هذه العملية لمراجعتها من الناحية الشرعية.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - قرار (٧٩) - السعودية.

***

٨- الاستثمار في المنافع والخدمات (إعادة التأجير)

المسألة:

هل يجوز إعادة التأجير بأكثر مما استؤجر العين؟

الرأي الشرعي:

أولًا: المستأجر يملك المنفعة، والأصل أن من يملك المنفعة ملك الانتفاع بها بنفسه وبغيره، فيجوز للمستأجر إعادة تأجير العينة المستأجرة.

ثانيًا: لا عبرة لاشتراط مالك العين على المستأجر استيفاء المنفعة بنفسه، ما يكن في ذلك إلحاق ضرر بالعين المأجورة.

ثالثًا: يجوز إعادة التأجير بمثل ما استأجرت العين أو بأكثر أو بأقل، سواءٌ كانت إعادة التأجير بعد قبض المستأجر الأول للعين أو قبل القبض.

رابعًا: يجوز لمَن استأجر خدمةَ شخص أن يقوم بتأجيرها إلى غيره بمثل ما استأجرت الخدمة أو بأكثر أو بأقل؛ لأن مستأجرٍ خدمة شخص استحق منافعه فجاز له نقلها لغيره.

المصدر: من فتاوى وتوصيات الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي - الفتوى رقم (٣) - (ص٣٨٨، ٣٨٩).

* * *

٩- تأجير المستأجر ما استأجره

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، وهو الآتي:

حصلت على محل بالقرعة في إحدى الجمعيات التعاونية وهو مخبز ولا أستطيع إدارته بنفسي، ولا أزال أدفع أجرته، ثم شغَّلت فيه عمالًا ولكن العمال سرقوا الربح، وبعد ذلك اشتركت مع آخرين في نفس المحل ولكن حصلت نفس النتيجة، ولهذه الأسباب اضطررت إلى تأجير المحل بمبلغ معين أي تأجير من الباطن، وكما تعلمون فإن الآخرين الذين حصلوا على محلات بالقرعة أجروا بالباطن.

أرجو إفادتي عن الموضوع.

الرأي الشرعي:

الأصل أن للمستأجر أن يتصرف في العين المأجورة باستخدامه شخصيًّا أو بالإذن باستخدامها بأجرة أو بدون أجرة، إذا كان الاستخدام من الغير مساويًا لاستخدام المستأجر الأصلي، لكن إذا كان ولي الأمر يمنع من التأجير للغير إلا بإذن المالك فيجب التقيد بذلك، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت (٣/ ٧٦٨).

* * *

١٠- شراء عين ثم إعادة تأجيرها لذات البائع مرة أخرى

المسألة:

هل يجوز الاتفاق على شراء معدات من شركة أو عقار، ثم إعادة التأجير لذات البائع؟

الرأي الشرعي:

إذا تم عقد البيع أولًا، ثم جرى عقد تأجير بعد ذلك، فلا مانع منه شرعًا.

المصدر: دلة البركة – فتاوى ندوات البركة – فتاوى ندوة البركة الأولى للاقتصاد الإسلامي – المدينة المنورة – فتوى رقم (١/ ١٤)، (١٧–٢٠ رمضان ١٤٠٣هـ) – السعودية – مجموعة دلة البركة – قطاع الأموال – شركة البركة للاستثمار والتنمية – جدة – السعودية.

***

١١- حكم شراء عين ثم تأجيرها لمن باعها بعقد منفصل

المسألة:

ما مدى جواز التأجير على البائع بعقد لاحق ومنفصل عن عقد الشراء، ودون إلزام أو التزام؟

الرأي الشرعي:

إن ذلك جائزٌ على ألا يكون ثمة شرط ملفوظ أو ملحوظ بالالتزام بالتأجير للبائع، وأن يكون الشراء بنية التملك الذي يحول المالك التأجير للبائع أو لغيره، وبعقدٍ منفصلٍ عن عقد البيع.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج٤)، بيت التمويل الكويتي – الكويت – فتوى (٦٥٥).

***

١٢- حول شراء شركة موجودات معينة ثم تأجيرها للبائع

المسألة:

حول إمكانية أن تقوم شركة ما بشراء موجودات معينة كالطائرات – مثلًا – بسعر ثابت محدد، ثم تقوم الشركة بتأجير المعدات إلى نفس الشخص الذي تم شراؤها منه لمدة معينة قد تصل لعدة سنوات، وبعد انتهاء مدة التأجير تقرر الشركة في وقتها بيع أو إيجار نفس المعدات إلى طرف جديد، أو نفس الطرف السابق، ومثالًا لذلك:

يتم شراء طائرة من (أ) بقيمة ١٠ ملايين دولار، ثم يتم تأجيرها لنفس الطرف بمبلغ ٦ ملايين دولار لمدة ثلاث سنوات علمًا بأنه بعد انتهاء مدة الإيجار ستتسلم الشركة الطائرة المذكورة أعلاه.

الرأي الشرعي:

إذا كانت الشركة ستملك العين ملكًا تامًّا شرعيًّا، فلا بأس أن تقوم بتأجيرها على من اشترته منه بشروط الإجارة المعتبرة شرعًا، ما لم تكن هذه العملية تواطؤًا منهما بالتحليل على استحلال الربا، وتقوم الشركة بتزويد الهيئة بصورة موثقة لأول عملية من هذا النوع لمراجعتها من قبل الهيئة[1].

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - مجموع فتاوى الهيئة الشرعية، شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، قرار رقم (٣٦) - السعودية.

***

١٣- التأجير إلى البائع تأجيرًا منتهيًا بالتمليك

المسألة:

هل يجوز الاتفاق على شراء طائرة من جهة ما، ثم تأجيرها لنفس الجهة؟

الرأي الشرعي:

أولًا: إن شراء الطائرة من الشركة المالكة لها يجب أن يخلو من أي ربط بعملية استئجارها من نفس الشركة المالكة (إن تقرر ذلك وهو لا مانع منه شرعًا)، أو من شركة تابعة لها، أو من أي جهة أخرى؛ لأن هذا الربط يقع به محذور شرعي وهو (اشتراط عقد في عقد) أو ما يسمى (بيعتين في بيعه).

---

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:
الموافقة على هذا الرأي ما دامت الشركة ستقرر بعد انتهاء مدة التأجير البيع أو التأجير، وهذا هو أساس الرأي. أما إذا اشترط في العقد الأول البيع ففي المسألة خلاف بين الفقهاء.
الدليل: تأجير الشركة للمعدات أو الطائرات للغير بعد تملكها جائزٌ شرعًا، ثم قيامها بعد ذلك ببيعها لهذا الغير أو لخلافه بعد انتهاء مدة التأجير جائزٌ (عند أحمد، والشافعي في أحد قوليه)، كما ورد في ذلك إجابة السؤال السابق، سواءٌ تم هذا العقد خلال مدة الإجارة أو بعدها. أما إذا اشترط في عقد التأجير الأول التزام الشركة بالبيع في نهاية المدة لهذا الشخص المستأجر، فاختلفت فيه آراء العلماء فأجازه مالك، ومنعه الشافعي.
آراء أخرى: د/ أبو غدة: الموافقة على الرأي.

ثانيًا: ولا مانع من تنظيم صيغة مواعدة باستئجار الطائرة إذا تمت عملية الشراء؛ لأن المواعدة ليست عقدًا، ويترتب عليها التعويض فقط.

ثالثًا: في حالة استئجار الشركة للطائرة لا بد من تطبيق أحكام عقد الإيجار (دون نظر إلى أن الطائرة ستئول في المستقبل إلى المستأجر)، أي يتحمل المالك تبعة الهلاك، وإذا كان هناك تأمين فيتحمل أقساطه، ولا مانع من توكيل المستأجر بالقيام بإجراءات التأمين لكن على حساب المالك (المؤجر).

رابعًا: كذلك يتحمل المالك نفقات الصيانة الأساسية التي يتطلبها بقاء المنفعة المتعاقد عليها ويجوز تحميل المستأجر الصيانة التشغيلية؛ لأنها معلومة ومنضبطة، فتعتبر كأنها جزء من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر.

خامسًا: لا مانع من المواعدة بين المالك (المؤجر) والمستأجر على شراء الطائرة في نهاية مدة الاستئجار، ثم يبرم عقد البيع في حينه، ولا يجوز عقده بصورة مضافة للمستقبل؛ لأن عقد البيع لا يقبل لإضافة للمستقبل ولا التعليق.

سادسًا: على أنه من الممكن إصدار المستأجر إيجابًا منه بالشراء مربوطًا بوقت ممتد من تاريخ الإصدار إلى أمد محدد ولو طيلة فترة الاستئجار مع تحديد الثمن، ويبقي الحق للطرف الآخر في إصدار قبول بالبيع، وبمجرد التعبير عن الإرادة بالبيع ينعقد في حينه أي يكون إيجابًا مؤقتًا بوقت وهو شطر العقد. فإذا اقترن بالقبول خلال فترة صلاحية الإيجاب أبرم العقد حينئذٍ، والخلاصة فإن الخطوات التي تقوم عليها العملية بوجه مشروع هي:

أولًا: شراء الطائرة بعقد بيع عادي خالٍ من اشتراط الإيجار.

ثانيًا: عقد للإيجار حسب المعتاد مع تطبيق التزامات المؤجر والمستأجر.

ثالثًا: مواعدة على تمليك الطائرة في نهاية عقد الإيجار، أو تلقي إيجاب موقت بوقت صالح للقبول خلال الوقت.

المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية (ج١)، إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دلة البركة - فتوى (٢٠) - السعودية.

***

التخريج الفقهي لمسائل الفصل العاشر
(إعادة التأجير مرة أخرى)

مذهب الحنفية:

جاء في بدائع الصنائع (٤/ ٢٠٦، ٢٠٧): « وللمستأجر في إجارة الدار وغيرها من العقار أن ينتفع بها كيف شاء بالسُّكْنَى، ووضع المتاع، وأن يسكن بنفسه، وبغيره، وأن يسكن غيره بالإجارة، والإعارة. إلا أنه ليس له أن يجعل فيها حَدَّادًا، وَلَا قَصَّارًا، ونحو ذلك مما يُوهِنُ البناء لِمَا بَيَّنَّا فيما تقدم، ولو أجرها المستأجر بأكثر من الأجرة الأولى، فإن كانت الثانية من خلاف جنس الأولى طابت له الزيادة، وإن كانت من جنس الأولى لا تطيب له حتى يزيد في الدار زِيَادَةً من بناء أو حَفْر أو تَطْيين أو تَجْصيص، فإن لم يزد فيه شَيْئًا فلا خير في الفضل ويتصدق به، لكن تجوز الإجارة، أما جواز الإجارة فلا شك فيه؛ لأن الزيادة في عَقْد لا تُعْتبرُ فيه المساواة بين البدل والمبدل لا تمنع صحة العقد، وها هنا كذلك، فيصح العقد.

وأما التصدق بالفضل إذا كانت الأجرة الثانية من جنس الأولى فلأن الفضل ربح ما لم يضمن؛ لأن المنافع لا تدخل في ضمان المستأجر، بدليل أنه لو هلك المستأجر فصار بحيث لا يمكن الانتفاع به كان الهلاك على المؤاجر، وكذا لو غصبه غاصبٌ فكانت الزيادة ربح ما لم يضمن، ونهى رسول الله ﷺ عن ذلك فإن كان هناك زِيادةٌ كان الربح في مقابلة الزيادة، فيخرج من أن يكون رِبْحًا، ولو كنس البيت فلا يعتبر ذلك؛ لأنه ليس بزيادة، فلا تطيب به زيادة الأجر، وكذا في إجارة الدابة إذا زاد في الدابة جُوَالِقَ أَو لِـجَامًا أو ما أشبه ذلك يطيب له الفضل؛ لما بَيَّنَّا، فإن علفها لا يطيب له؛ لأن الأجرة لا يصير شيءٌ منها مُقَابلًا بالعلف، فلا يطيب له الفضل، ولو استأجر دَابَّةً ليركبها ليس له أن يركب غيره، وإن فعل ضمن، وكذا إذا اسْتَأْجَرَ ثَوْبًا ليلبسه ليس له أن يلبسه غيره، وإن فعل، ضَمِنَ؛ لأن الناس متفاوتون في الركوب واللبس، فإن أعطاه غيره فلبسه ذلك اليوم ضمنه

إن أصابه شيءٌ؛ لأنه غَاصِبٌ في إلباسه غيره، وإن لم يُصِبْهُ شيءٌ فلا أجر له؛ لأن المعقود عليه ما يصير مُسْتَوفِيًا بِلُبْسِهِ، فما يكون مُسْتَوْفًى بلبس غيره لا يكون مَعْقُودًا عليه، واستيفاء غير المعقود عليه لا يوجب اليد.

ألا يرى أنه لو استأجر ثوبًا بعينه ثم غصب منه ثوبًا آخر فلبسه لم يلزمه الأجر، فكذلك إذا ألبس ذلك الثوب غيره ؛ لأن تعيين اللابس كتعيين الملبوس.

فإن قيل: هو قد تمكّن من استيفاء المعقود عليه وذلك لا يكفي لوجوب الأجر عليه كما لو وضعه في بيته ولم يلبسه، قلنا : تمكنه من الاستيفاء باعتبار يده، فإذا وضعه في بيته فيده عليه معتبرةٌ؛ ولهذا لو هلك لم يضمن، فأما إذا ألبسه غيره فيده عليه معتبرةٌ حكمًا، ألا ترى أنه ضامنٌ، وإن هلك من غير اللبس فإن يد اللابس عليه معتبرةٌ حتى يكون لصاحبه أن يضمن غير اللابس، ولا يكون إلا بطريق تفويت يده حكمًا فلهذا لا يلزمه الأجرة وإن سلم، وإن كان استأجره ليلبس يومًا إلى الليل ولم يسم من يلبسه، فالعقد فاسدٌ لجهالة المعقود عليه، فإن اللبس يختلف باختلاف اللابس وباختلاف الملبوس، وكما أن ترك التعيين في الملبوس عند العقد يُفسد العقد فكذلك ترك تعيين اللابس، وهذه جهالةٌ تُفضي إلى المنازعة؛ لأن صاحب الثوب يطالبه بإلباس أرفق الناس في اللبس، وصيانة الملبوس، وهو يأبى أن يلبس إلا أحسن الناس في ذلك.

ويحتج كل واحد منهما بمطلق التسمية، ولا تصح التسمية مع فساد العقد، وإن اختصما فيه قبل اللبس فسدت الإجارة، وإن لبسه هو وأعطاه غيره فلبسه إلى الليل فهو جائزٌ، وعليه الأجر استحسانًا.

والقياس: عليه أجر المثل، وكذلك لو استأجر دابةً للركوب ولم يُبيِّن من يركبها، أو للعمل ولم يُسمِّ من يعمل عليها، فعمل عليها إلى الليل فعليه المسمى استحسانًا، وفي القياس: عليه أجر المثل ؛ لأنه استوفى المنفعة بحكم عقد فاسد، ووجوب المسمى باعتبار صحة التسمية، ولا تصح التسمية مع فساد العقد.

وجه الاستحسان أن المفسد ؛ وهو الجهالة التي تُفضي إلى المنازعة قد زال، وبانعدام العلة المُفسدة ينعدم الفساد؛ وهذا لأن الجهالة في المعقود عليه، وعقد الإجارة في حق المعقود عليه كالمضاف، وإنما يتجدد انعقادها عند الاستيفاء، ولا جهالة عند ذلك، ووجوب الأجر عند ذلك أيضًا؛ فلهذا أوجبنا المسمى ، وجعلنا التعيين في الانتهاء

كالتعيين في الابتداء، ولا ضمان عليه إن ضاع منه ؛ لأنه غير مخالف سواءٌ لبس بنفسه أو ألبس غيره، بخلاف الأول فقد عين هناك لبسه عند العقد، فيصير مخالفًا بإلباس غيره، وإذا استأجر قميصًا ليلبسه يومًا إلى الليل فوضعه في منـزله حتى جاء الليل فعليه الأجر كاملًا ؛ لأن صاحبه مكنه من استيفاء المعقود عليه بتسليم الثوب إليه ، وما زاد على ذلك ليس في وسعه، وليس له أن يلبسه بعد ذلك ؛ لأن العقد انتهى بمُضيِّ المدة، والإذن في اللبس كان بحكم العقد، ولو استأجر دابةً ليركبها أو ثوبًا ليلبسه لا يجوز له أن يُؤاجر غيره للركوب واللبس لما قلنا ».

مذهب المالكية:

جاء في شرح الخرشي على مختصر خليل (٧/ ٩): « (واستئجار المالك منه) يعني أن من أجَّر عبده أو دابته مثلًا لشخص ، فإنه يجوز للمالك أن يستأجر تلك العين المستأجرة ممن استأجرها بمثل الأجرة أو أقل أو أكثر ، فالمصدر مضافٌ إلى فاعله. قال حلولو: وظاهره سواءٌ كان استئجاره بجنس الأجر الأول أم لا ، وسواءٌ كان الأجل إلى الأجل الأول أو أقل أو أكثر ، ولكن ينبغي أن يمتنع هنا ما يمتنع في بيوع الآجال ، ويجوز هنا ما يجوز هناك ؛ لأن الإجارة بيع منافع فحكمها كالبيع، فإذا اكترى الدار شهرًا بعشرة في ذمته إلى مُضيِّ ذلك الشهر ، ثم إن المالك اكتراها منه بثمانية نقدًا أو إلى أجل دون الأجل فإنه يمتنع لدفع قليل عاد إليه كثيرٌ ».

مذهب الشافعية:

جاء في مغني المحتاج (٣/ ٤٧٤، ٤٧٥): « والمنفعة المستحقة بعقد الإجارة تتوقف على مستوفٍ ومستوفًى منه وبه وفيه، وأشار إلى الأول بقوله : (وللمكتري استيفاء المنفعة بنفسه وبغيره) كما يجوز أن يؤجر ما استأجره من غيره لكن يشترط أمانة من سلمها إليه، فلو شرط استيفاءها عليه بنفسه لم يصح ، كما لو باعه عينًا وشرط أن لا يبيعها، ولابن الرفعة في ذلك نظرٌ.

تنبيهٌ: تعبيره بالمنفعة قد يُخرج الاستئجار لإفادة عين كالرضاع والبئر ليستقي منها مع أن الحكم واحدٌ في الجميع، وأفهم قوله : بغيره جواز إعارة المكتري المنفعة لغيره، وقد جزم به في المتن في باب العارية، وإذا جاز الاستيفاء بغيره (فيرُكب) في استئجار دابة للركوب مثله ضخامةً ونحافةً وطولًا وعرضًا وقصرًا أو دونه فيما ذكر، (ويسكن)

في استئجار دار للسكنى (مثله، ولا يسكن) إذا كان بزازًا مثلًا (حدادًا، و) لا (قصارًا) لزيادة الضرر بدقهما، وكذا يُلبس الثوب مثله ودونه، وينبغي في اللابس المماثلة في النظافة؛ لأن فيه استيفاء عين المنفعة المستحقة بغير زيادة، ولعل ضابط المسألة أن يُساوي المستأجر في الضرر بالعين المستأجرة، ويُعبر عن هذا بأن المستوفي يجوز إبداله، واستثنى جمعٌ منهم؛ الجُرجاني: ما لو قال: لتسكنها وتسكن من شئت للإذن، كما لو قال: ازرع ما شئت، وللأذرعي في ذلك نظرٌ.

وأشار للثاني بقوله: (وما يُستوفى منه) المنفعة (كدار ودابة معينة) هو قيدٌ في الدابة؛ لأن الدار لا تكون إلا معينةً، ولو كان قيدًا فيها لوجب التثنية (لا يُبْدل)؛ لأنه معقودٌ عليه فأشبه المبيع؛ ولهذا تنفسخ الإجارة بتلفه ويرد بالعيب.

تنبيهٌ: يستثنى من مفهوم المتن جواز الإبدال إذا لم تكن معينةً ما إذا أسلم دابةً عما في الذمة، فإنها لا تُبدل بغير رضاه في الأصح كما مرَّ.

وأشار إلى الثالث بقوله: (وما يُستوفى) المنفعة (به كثوبٍ وصبيٍّ عُيِّنَ) الأول في عقد الإجارة (للخياطة، و) الثاني : لأجل (الارتضاع) أو التعليم (يجوز إبداله) أي ما ذكر بمثله (في الأصح) وإن لم يرض الأجير ؛ لأنه ليس معقودًا عليه وإنما هو طريق للاستيفاء، فأشبه الراكب والمتاع المعين للحمل.

والثاني: المنع : كالمستوفى منه، وجرى عليه في أصل الروضة في باب الخلع، وجرى عليه البلقيني وابن المقري في روضه، ورجح الأول في شرح إرشاده، ورجحه الرافعي في الشرح الصغير، وهو المعتمد، وسكت المصنف عن المستوفى فيه، وحكمه أنه يجوز إبداله، كأن استأجر دابةً لركوب في طريق له إبدال الطريق بمثله أو دونه.

تنبيهٌ: قول المصنف عُيِّن أشار به إلى ما نقلاه عن الشيخ أبي علي ، وأقراه أن محل الخلاف إذا التزم في ذمته خياطة ثوب معين، أو حمل متاع معين، أما لو استأجر دابةً معينةً لركوب أو حمل متاع ، فلا خلاف في جواز إبدال الراكب والمتاع، وفرق بأن العقد - والحالة هذه - يتناول المدة بدليل استقرار الأجرة بتسليمها وإن لم يركب، وإذا كان في الذمة تناول العقد العمل المستوفى به ؛ فكأنه معقودٌ عليه، وللإمام نحوه، ولو اعتاض عن منفعة بمنفعة جاز قطعًا، وكان الأولى للمصنف أن يقول: وعينا بالتثنية فإنه صفةٌ لصبيٍّ وثوبٍ، وإيقاع ضمير المفرد موضع التثنية شاذٌّ ».

مذهب الحنابلة:

جاء في المغني (٥/ ٢٧٧، ٢٧٨): «ويجوز للمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة إذا قبضها. نصَّ عليه أحمد. وهو قول سعيد بن المسيب، وابن سيرين، ومجاهد، وعكرمة، وأبي سلمة بن عبد الرحمن، والنخعي، والشعبي، والثوري، والشافعي وأصحاب الرأي.

وذكر القاضي فيه روايةً أخرى، أنه لا يجوز؛ لأن النبي ﷺ نهى عن ربح ما لم يُضمن[(١)] والمنافع لم تدخل في ضمانه، ولأنه عقد على ما لم يدخل في ضمانه، فلم يجز، كبيع المكيل والموزون قبل قبضه. والأول أصح؛ لأن قبض العين قام مقام قبض المنافع، بدليل أنه يجوز التصرف فيها، فجاز العقد عليها، كبيع الثمرة على الشجرة. ويبطل قياس الرواية الأخرى لهذا الأصل. إذا ثبت هذا فإنه لا تجوز إجارته إلا لمن يقوم مقامه، أو دونه في الضرر؛ لما تقدم.

فأما إجارتها قبل قبضها فلا تجوز من غير المؤجر، في أحد الوجهين وهذا قول أبي حنيفة، والمشهور من قولي الشافعي؛ لأن المنافع مملوكةٌ بعقد معاوضة، فاعتبر في جواز العقد عليها القبض، كالأعيان. والآخر، يجوز، وهو قول بعض الشافعية؛ لأن قبض العين لا ينتقل به الضمان إليه، فلم يقف جواز التصرف عليه.

فأما إجارتها قبل القبض من المؤجر، فإذا قلنا: لا يجوز من غير المؤجر كان فيها هاهنا وجهان أحدهما لا يجوز؛ لأنه عقد عليها قبل قبضها والثاني يجوز؛ لأن القبض لا يتعذَّر عليه، بخلاف الأجنبي. وأصلهما بيع الطعام قبل قبضه لا يصح من غير بائعه، روايةً واحدةً وهل يصح من بائعه؟ على روايتين. فأما إجارتها بعد قبضها من المؤجر، فجائزةٌ. وبهذا قال الشافعي.

وقال أبو حنيفة: لا يجوز؛ لأن ذلك يُؤدي إلى تناقض الأحكام؛ لأن التسليم مستحقٌّ على الكراء، فإذا اكتراها صار مستحقًّا له، فيصير مستحقًّا لما يُستحق عليه، وهذا تناقضٌ ولنا أن كل عقد جاز مع غير العاقد جاز مع العاقد، كالبيع، وما ذكروه لا يصح؛ لأن

---

(١) أخرجه الترمذي في سننه برقم (١٢٣٤) عن عبد الله بن عمرو رضي الله عنهما أن رسول الله ﷺ قال: «لا يحل سلف وبيع ولا شرطان في بيع ولا ربح ما لم يضمن ولا بيع ما ليس عندك» قال أبو عيسى: وهذا حديث حسن صحيح، والنسائي في المجتبى (٤٦٢٩)، وأبو داود في سننه (٣٥٠٤)، وابن ماجه في سننه (٢١٨٨)، وأحمد في المسند (٢/ ١٧٥)، والدارمي في سننه (٢٥٦٠).

التسليم قد حصل، وهذا المستحق له تسليمٌ آخر ثم يبطل بالبيع، فإنه يستحق عليه تسليم العين، فإذا اشتراها استحق تسليمها. فإن قيل: التسليم هاهنا مستحقٌّ في جميع المدة، بخلاف البيع. قلنا المستحق تسليم العين، وقد حصل وليس عليه تسليمٌ آخر، غير أن العين من ضمان المُؤجِّر، فإذا تعذرت المنافع بتلف الدار أو غصبها، رجع عليه؛ لأنها تعذرت بسبب كان في ضمانه. ويجوز للمستأجر إجارة العين، بمثل الأجر وزيادة. نصَّ عليه أحمد. ورُوي ذلك عن عطاء، والحسن، والزهري. وبه قال الشافعي، وأبو ثور، وابن المنذر.

وعن أحمد: أنه إن أحدث في العين زيادةً، جاز له أن يكريها بزيادة، وإلا لم تَجُزْ الزيادة، فإن فعل، تصدق بالزيادة روى هذا الشعبي. وبه قال الثوري، وأبو حنيفة؛ لأنه يربح بذلك فيما لم يضمن، وقد نهى النبي ﷺ عن ربح ما لم يضمن، ولأنه يربح فيما لم يضمن فلم يجز، كما لو ربح في الطعام قبل قبضه. ويخالف ما إذا عمل عملًا فيها؛ لأن الربح في مقابلة العمل.

وعن أحمد، روايةٌ ثالثةٌ، إن أذن له المالك في الزيادة جاز، وإلا لم يجز. وكره ابن المسيب، وأبو سلمة، وابن سيرين، ومجاهد، وعكرمة، والشعبي، والنخعي، الزيادة مطلقًا؛ لدخولها في ربح ما لم يضمن. ولنا: أنه عقدٌ يجوز برأس المال، فجاز بزيادة، كبيع المبيع بعد قبضه، وكما لو أحدث عمارةً لا يقابلها جزءٌ من الأجر، وأما الخبر، فإن المنافع قد دخلت في ضمانه من وجه، فإنها لو فاتت من غير استيفائه، كانت من ضمانه. ولا يصحُّ القياس على بيع الطعام قبل قبضه؛ فإن البيع ممنوعٌ منه بالكلية، سواءٌ ربح أو لم يربح، وها هنا جائزٌ في الجملة، وتعليلهم بأن الربح في مقابلة عمله مُلْغًى بما إذا كنس الدار ونظفها، فإن ذلك يزيد في أجرها في العادة ».

مسائل شراء عين ثم تأجيرها لذات البائع مرة أخرى:

الفقه الحنفي:

جاء في رد المحتار على الدر المختار (٦/ ٩١، ٩٢): « مطلبٌ في إجارة المستأجر للمؤجر ولغيره. (قوله للمستأجر أن يُؤجر المؤجر... إلخ)،أي ما استأجره بمثل الأجرة الأولى أو بأنقص، فلو بأكثر تصدق بالفضل إلا في مسألتين كما مَّر أول باب ما يجوز من الإجارة (قوله قيل وقبله)، أي فالخلاف في الإجارة كالخلاف في البيع، فعندهما

يجوز، وعند محمد لا يجوز، وقيل لا خلاف في الإجارة، وهذا في غير المنقول، فلو منقولًا لم يجز قبل القبض كذا في التتارخانية (قوله: من غير مُؤَجِّره) سواءٌ كان مؤجره مالكًا أو مستأجرًا من المالك كما يُفيده التعليل الآتي؛ لأن المستأجر من المالك مالكٌ للمنفعة. ووقع في المنح عن الخلاصة أن المستأجر الثاني إذا آجر من المستأجر الأول يصحُّ، وقد راجعت الخلاصة فلم أجد هذه الزيادة، وهكذا رأيت في هامش المنح بخطِّ بعض الفضلاء أنه راجع عدة نسخ من الخلاصة فلم يجد ذلك فتنبه (قوله: وإن تخلل ثالثٌ)، أي بأن استأجر من المستأجر شخصٌ فآجر للمؤجر الأول. (قوله: به يفتى) وهو الصحيح وبه قال عامة المشايخ ابن الشحنة. (قوله: للزوم تمليك المالك)؛ لأن المستأجر في حق المنفعة قائمٌ مقام المؤجر فيلزم تمليك المالك منحٌ. وفي التتارخانية: استأجر الوكيل بالإيجار من المستأجر لا يجوز؛ لأنه صار آجرًا ومستأجرًا.

وقال القاضي بديع الدِّين: كنت أفتي به ثم رجعت وأفتى بالجواز. أقول: يظهر من هذا حكم مُتَوَلِّي الوقف لو استأجر الوقف ممن آجره له، وقد توجه فيه بعض الفضلاء وقال: لم أره تأمل. (قوله: الصحيح لا) بل في التتارخانية عن شمس الأئمة أن القول بالانفساخ غلطٌ؛ لأن الثاني فاسدٌ والأول صحيحٌ، أي والفاسد لا يرفع الصحيح. (قوله: وقدمنا)، أي في باب ما يجوز من الإجارة. (قوله: عن الخلاصة) ونصها: وتأويل ما ذكر في النوازل أن الآجر قبض المستأجر من المستأجر بعد ما استأجر؛ لأنه لو قبض منه بدون الإجارة سقط الأجر عن المستأجر فهذا أولى: قال في المحيط: وإن لم يقبض منه فعلى المستأجر الأول الأجر: ا هـ. أقول: فيه نظرٌ، فإن الكلام في انفساخ الأولى وعدمه. وسقوط الأجر لا يستلزم الانفساخ كما لا يخفى، ويدل عليه ما في التتارخانية عن العتابية إن قبضها رب الدار سقط الأجر عن المستأجر ما دامت في يديه وللمستأجر أن يُطالبه بالتسليم.ا هـ، فقد صرح بسقوط الأجر وبأن له المطالبة بتسليم العين المستأجرة، ولو انفسخت لم يكن له ذلك (قوله: فتأمل) قد علمت أن هذا التوفيق غير ظاهر فتعين ما قاله ح الذي يظهر ما في الوهبانية نظرًا للعلة ولتصحيح قاضي خان والمضمرات. (قوله: وهل تسقط الأجرة.... إلخ). أقول: الذي في شرح الوهبانية عن أبي بكر البلخي أنه لا يسقط الأجر عن المستأجر. ونقل في البزازية عن أبي الليث موافقة البلخي. وذكر في المنتقى بالنون الصحيح أن الإجارة والإعارة لا يكون فسخًا، لكن لا يجب الأجر على المستأجر ما دام في يد الآجر، ا هـ ملخصًا. وأنت خبير

أن ما قدمه من التوفيق محله هنا على ما قررناه سابقًا، بأن يقال: إن قبضه من المستأجر سقط الأجر وإلا فلا فتدبر، وقد أفادت عبارة المنتقى أن الإعارة حكمها كالإجارة في الصحيح..

(فرع) في فتاوى ابن نجيم: إذا تقابل المُؤجِّر الأول والمستأجر منه فالتقابل صحيحٌ وتنفسخ الأولى والثانية.ا هـ ».

الفقه المالكي:

جاء في منح الجليل شرح مختصر خليل (٧/ ٤٥٨): « (و) إن استأجر شخصٌ شيئًا لاستيفاء منفعته باستخدام أو استصناع أو اكتراء لركوب أو حمل أو سكنى أو زرع وملك منفعته بالإجارة أو الاكتراء واحتاج لها مؤجره أو مُكريه المالك لذاته جاز (استئجار) أو اكتراء الشخص (المالك) لذات الشيء المؤجر أو المكترى بالفتح تلك الذات (منه)، أي مستأجرها أو مكتريها. الحطُ أراد إن لم يُؤَدِّ إلى دفع قليل، أي أو بيع وسلف أو صرف مؤخر كما في بُيُوع الآجال حل ولو ظاهره سواءٌ كان استئجاره بجنس الأجر الأول أم لا، وسواءٌ كان إلى أجل الأول أو أقرب أو أبعد، ولكن ينبغي أن يمتنع هنا ما يمتنع في بيوع الآجال، ويجوز هنا ما يجوز هناك؛ لأن الإجارة تمليك منافع فحكمها كحكم البيع ».

الفقه الشافعي:

جاء في الفتاوى الفقهية الكبرى (٣/ ١٤٥): « (مسألةٌ) شخصٌ أجَّر شخصًا محلًّا معلومًا مدةً معينةً سنةً مثلًا بعشرين مثلًا مثلًا ثم أجر المستأجر المؤجر يوم تاريخه فهل الإجارتان صحيحتان وينفسخان بانهدام الدار في نصف المدة أو باستحقاقها للغير أو بالتقابل وإذا انفسختا هل يرجع المؤجر الأول على الثاني في الإجارة الأولى بنصف المسمى وهو عشرةٌ ويرجع الثاني على الأول في الإجارة الثانية بنصف مُسمَّاها وهو خمسة عشر أو بأجرة المثل وما الحكم أيضًا إذا حصل الانفساخ بالتقايل (الجواب) الإجارتان صحيحتان وإن لم يتسلم المستأجر الأول المحل المؤجر على ما صححه النووي لكن الذي اقتضاه كلامه بعد كالرافعي عدم صحتها قبل التسلم كما لا يصح بيع المبيع قبل قبضه واعتمد هذا الثاني جماعةٌ متأخرون لقول القاضي أبي الطيب وغيره إنه المذهب المشهور فعليه لا يصح للمستأجر أن يؤجر مؤجره إلا إن قبض ذلك المحل

القبض المعتد به في البيع فحينئذٍ تصح الإجارة الثانية. أيضًا، ثم إذا انهدمت تلك الدار بحيث صارت لا تصلح للسُّكنى ولو بهدم المستأجر فإن كان ذلك قبل القبض أو بعده وقبل مضي مدة لها أجرةٌ انفسخت في الباقي منها دون الماضي لاستقراره بالقبض ومن ثم لم يتخير فيه على الأصح وللمؤجر من المسمى قسط الماضي من المدة موزعًا على قيمة المنفعة وهي أجرة مثل ما مضى وما بقي من المدة لا على المدتين؛ لأن ذلك يختلف فربما تزيد أجرة شهر على أجرة شهرين لكثرة الرغبات في ذلك الشهر فإذا كانت المدة سنةً مضى نصفها وأجرة مثله ضعف أجرة المثل في النصف الثاني وجب من المسمى ثلثاه، وإن كان بالعكس فثلثه.

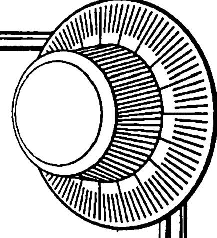
قال القاضي وغيره: والعبرة بتقويم المنفعة حالة العقد لا بما بعده إذا تقرر ذلك فتنفسخ الإجارتان بالانهدام في نصف المدة وحينئذ فنقوم تلك المنفعة حال الإجارة الأولى ونوجب للمؤجر الأول ما يخص الماضي باعتبار أجرة المثل لا باعتبار المدتين ونُقوِّمها حال الإجارة الثانية ونوجب للمؤجر الثاني ما يخص الماضي بذلك الاعتبار أيضًا فإن استوى النصفان حال عقد كل من الإجارتين وجب للأول نصف المسمى وهو عشرةٌ وللثاني نصف المسمى وهو خمسة عشر وإن اختلفا وجب لكلٍّ القسط بالاعتبار الذي ذكرناه أما لو لم تنهدم كلها بأن انهدم بعضها فلا تنفسخ الإجارة، بل إن أمكن إصلاحه حالًا وأصلح لم يتخير وإلا تخير وإذا بان استحقاق الدار المؤجرة في نصف المدة مثلًا بان بطلان الإجارة من أصلها ولا يُقال انفسخت وحينئذٍ فيرجع من أثبتت له على ذي اليد ومن ترتبت يده على يده بأجرة ما مضى والقرار على من تلفت المنافع تحت يده وإذا تقايلا بعد مضي نصف المدة مثلًا تأتي هنا ما مرَّ في الانفساخ؛ لأن الأصح أن الإقالة فسخٌ فيرجع كلٌّ على الآخر من المُسمَّى بقسط ما مضى بالاعتبار السابق، والله ﷻ أعلم بالصواب».

الفقه الحنبلي:

وجاء في كشاف القناع على متن الإقناع (٣/ ٥٦٦): «(وتصح) إجارة العين المؤجرة (لغير مؤجِّرها و) تصحُّ (لمؤجرها بمثل الأجرة، و) (زيادة) على الأجرة التي استأجر بها؛ لأنه عقد يجوز برأس المال، فجاز بزيادة (ولو لم يقبض) المستأجر (المأجور) سواء أجره لمؤجره أو غيره؛ لأن قبض العين لا ينتقل به الضمان إليه فلم

يقف جواز التصرف عليه بخلاف بيع المكيل ونحوه قبل قبضه (ما لم تكن) إجارته لمؤجره بزيادة (حيلةً) كعينة بأن أجرها بأجرة حالةً نقدًا ثم أجرها بأكثر منه مؤجلًا، فلا يصح لما سبق في مسألة العينة. (وليس للمؤجر) الأول (مطالبة المؤجر الثاني بالأجرة)؛ لأن غريم الغريم ليس بغريم قلت: إن غاب المستأجر الأول أو امتنع فللمؤجر رفع الأمر للحاكم فيأخذ من المستأجر الثاني ويوفيه أجرته، أو من مال المستأجر الأول إن كان وإن فضل شيءٌ حفظه للمستأجر وإن بقي له شيءٌ فمتى وجد له مالٌ وفاه منه كما يأتي في القضاء على الغائب ».

***



الفصل الحادي عشر

خلو الرِّجل في عقود الإجارة

١- الخلو في الشريعة الإسلامية

المسألة:

حضر إلى اللجنة السائل، وقدم الأسئلة الآتية:

قدر اللّه لي أن أبيع محلي ولا أدري أن هذا حلال أم حرام، مع أنني عندما بعت المحل كان بداخله ميزان، وأجريت للمحل بعض التصليحات وقد تركتها للمشتري الجديد.

الرأي الشرعي:

وبعد استعراض السؤال ودراسته أجابت اللجنة:

أن أخذ المستأجر من المستأجر التالي له ما يسمى خلو لا يجوز، أما أخذ عوض عما في المحل من موجودات قائمة فعلًا بالمحل بالسعر الذي يتراضيان عليه من غير إكراه لأحد الطرفين فيجوز، واللّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت (٢/ ٢٦٦).

***

٢- الخلو وأحكامه

المسألة:

الفتوى رقم (١٠٠٧) بتاريخ (٣١/ ٥ / ٢٠٠٣م):

والدي كان يملك محل إيجار ما يقرب من أربعين سنة، وعندما أتاه مرض الوفاة أوصاني أن أسلم المحل لأصحابه وتصرفت على هذا الأساس، ولكن لي أخوة من أبي وأخوة أشقاء يريدون أن يأخذوا مقابل لتركهم المحل ويقولون إنهم في حاجة إلى هذا

المال وأن عليهم ديون تصل إلى أربعين ألفًا - فهل هناك من اجتهاد يقول مثل ذلك على حد قولهم وهل هو من الشرع بنص القرآن والسنة أم لا ....؟

الرأي الشرعي :

ما دمت قد تصرفت كما أوصاك والدك وسلمت المحل لصاحبه فلا وزر عليك، وليس من حق أخوتك الاعتراض على ذلك؛ لأن محل الإيجار لا يدخل ضمن تركة المتوفى ولا يجوز أن يشترط المستأجر على صاحب المحل مبلغًا معينًا في مقابل إخلاء المحل، وهذا ما يسمونه الآن بالخلو، وهو محرم شرعًا، ولكن إذا تبرع صاحب المحل - من باب حسن المعاملة - بمبلغ في نظير تسليم المحل جاز قبول هذا المبلغ ويوزع بينكم جميعًا كما توزع التركة . ومما ذكر يعلم الجواب، واللَّه ﷻ أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٣٩٠٣) المفتي فضيلة الدكتور أحمد الطيب.

***

٣- صور الاتفاق على بدل الخلو

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، ونصه: نود التفضل بإفادتنا في الموضوع التالي: شركتنا تعمل حسب الشريعة الإسلامية والحمد للَّه، وأحد نشاطاتنا العاملة في الشركة هي تجارة الجملة في الملابس، وقد استقر الرأي على الدخول في تجارة المفرق لنفس النشاط، ونحن نبحث عن محل تجاري في موقع جيد ولكننا كلما وقع اختيارنا على محل صادفنا أحد الأمرين:

١- إما أن يطالب صاحب المحل «خلوًا».

٢- وإما أن يطلب صاحب العمارة الجديدة أو القديمة إن كانت بدفع « خلو ».

هل يجوز لنا شرعًا دفع « خلو » محل؟

وإذا كان لا يجوز، فثقوا بأننا ولمدة عامين حتى الآن لم نجد محلًا واحدًا في موقع جيد بدون « خلو » عليه، وبذلك تفوت فرص استثمارية على الشركة، وتكون الفرص متاحة للشركات الأخرى التي لا تؤمن بهذا التشريع من أن تحصل دائمًا على أفضل المحلات التجارية، وغيرها. وتفضلوا بقبول فائق الاحترام.

الرأي الشرعي:

اطلعت اللجنة على قرار رقم (٦) لمجمع الفقه الإسلامي في دورته الرابعة بشأن بدل الخلو ورأت اللجنة الأخذ به وأنه يصلح جوابًا للسؤال، ونص القرار:

بعد الاطلاع على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص (بدل الخلو) وبناءً عليه قرر ما يلي:

أولًا: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور، هي:

١- أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.

٢- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

٣- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد، في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

٤- أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة، أو بعد انتهائها.

ثانيًا: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغًا مقطوعًا زائدًا عن المبلغ المقطوع على أن يعد جزءًا من أجرة المدة المتفق عليها وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثالثًا: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغًا مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائزٌ شرعًا؛ لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك.

أما إذا انقضت مدة الإجارة ولم يتجدد العقد صراحةً أو ضمنًا عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المقيدة له، فلا يحل بدل الخلو؛ لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.

رابعًا: إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا

جائزٌ شرعًا، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية. على أنه في الإجارات طويلة المدة خلافًا لنص عقد الإجارة طبقًا لما تسوغه بعض القوانين لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك. أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو؛ لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين. واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت (٦/ ١٨٢٥).

***

٤- المبلغ الذي يؤخذ من المستأجر الجديد

المسألة:

ما الرأي الفقهي في المبلغ الذي يأخذه صاحب الدار من المستأجر، أو يأخذه المستأجر من مستأجر آخر؟

الرأي الشرعي:

كان الملتقى الفقهي الأول قد تبلورت فيه آراء مختلفة عن قضية بدل الخلو، ولم يتوصل البحث إلى قرارات نهائية، فوجهت الأسئلة إلى العلماء المفتين في الهند، وجاءت الأجوبة منهم ثم اتخذت القرارات التالية عن هذه القضية:

أولًا: المبلغ الذي يأخذه صاحب الدار عن المستأجر مسبقًا، الأحسن أن يحتفظ به، ولا ينفقه، فإذا أنفقه صاحب الدار، فإنه يضمن رده إلى المستأجر فور انتهاء مدة الإجارة.

ثانيًا: إذا تمت إجارة دار أو دكان، وحصل صاحب الدار على مبلغ محدد من المستأجر حاليًّا باسم بدل الخلو إضافة إلى الأجرة المحددة شهريًّا، يعتبر صاحب الدار قد حصل على التعويض الذي نزل به عن حقه في الاسترداد من المستأجر، وبالتالي يجوز لصاحب الدار هذا المبلغ على أنه عوض عن حقه في الاسترداد من المستأجر، ثم إن صاحب الدار إذا أراد أن يسترد الدار من المستأجر، فإن المستأجر يحق له أن يطلب للإخلاء المبلغ الذي يتم تحديده تراضيًا، وكذلك يحق للمستأجر أن ينـزل عن حقه الذي حصل له من صاحب الدار للمستأجر الآخر بمبلغ من المال يتم تحديده بالتراضي.

ثالثًا: إذا أجَّر صاحب الدار داره، ولم يأخذ بدل الخلو، ولم يتم تحديد مدة الإجارة، فإن صاحب الدار يحق له أن يطالب بالإخلاء في أي وقت شاء، إلا أن صاحب الدار ينبغي له أن يفصل بين إعلامه بالإخلاء، وتاريخ الإخلاء المحدد طبقًا للظروف المحلية؛حيث لا يتضرر أحد - صاحب الدار أو المستأجر - كما ينبغي للمستأجر أن يردها في وقت مناسب قريب.

رابعًا: إذا كان استئجار الدار، أو المكان تم بدون بدل الخلو، فإن المستأجر لا يجوز له أن يطلب بدل الخلو من صاحب الدار وقت الإخلاء.

خامسًا: إن الملتقى يناشد المسلمين أن يزاولوا معاملاتهم المختلفة طبقًا للشريعة فالشريعة تقتضي أن يتفق الطرفان في تحديد الأمور اتفاقًا صريحًا لا يؤدي إلى أي نوع من النـزاع فيما بعد، ويسلم الطرفان من أي ضرر يلحقهما، كما أن الملتقى يناشدهم بالأخص أن يحددوا مدة الإجارة، وكذلك إذا أراد صاحب الدار أن ينزل عن حقه بتعويض من المال فلا بد أن يتفقا على ذلك حتى لا يحدث أي نزاع فيما بعد.

المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي - مجمع الفقه الإسلامي بالهند - جامعة نكر - دلهي الجديدة - الملتقى الفقهي الثاني - قرار رقم (١).

* * *

٥- الحكم الشرعي لخلو الرجل أخذًا وعطاءً

المسألة:

ما هو الحكم الشرعي في خلو الرجل أخذًا وعطاءً؟

الرأي الشرعي:

خلو الرِّجل يعتبر من الثراء الحرام وفقًا لما نص عليه قانون المعاملات المدنية (١٩٨٤م) في المادة (١٦٥) والتي تنص فيما يلي:

يعتبر ثراءً حرامًا كل ما تم الحصول عليه كمقابل وهمي لأي عقد، أو التزام، أو خلو رجل، أو أي دفع لا يشكل مقابلًا حقيقيًا، أو يكون حقًّا مشروعًا وكل مبالغ يتم الحصول عليها استغلال لإجازة العقارات أو الأراضي وبقصد إحداث خلل في حقوق المستأجرين أو الأجرة.

أما بالنسبة للرأي الشرعي فلا يجوز للمالك إلا مقدار الإيجار الذي يؤجر به العقار،

ولا يجوز له أن يطالب بخلو الرجل كما لا يجوز للمستأجر الذي لم تعد له منفعة بانتهاء مدة إيجاره.

أما المستأجر الذي له مدة باقية في عقد الإيجار، فإن له أن يتنازل عن باقي المدة نظير مبلغ من المال بموافقة صاحب الملك.

المصدر: البنك الإسلامي لغرب السودان - فتاوى هيئة الرقابة للبنك الإسلامي لغرب السودان - فتوى (٣٢).

* * *

٦- الرأي في دفع خلو الرِّجل لتمكين المستأجر من العين المؤجرة

المسألة:

ما الرأي في إقراض شخص لاستعمال هذا القرض لدفع القفلية لمحلات معينة؟

الرأي الشرعي:

الحمد للَّه رب العالمين، والصلاة والسلام، على رسول اللَّه، ومن والاه، أما بعد:

فالذي أدين اللَّه عليه أن القفلية، وهي ما تسمى في بعض البلاد بخلو الرِّجل من قبيل أكل أموال الناس بالباطل.

وعلى هذا فيكون إعانة شخص على أن يفعلها إعانة له على محرم، وإني بهذه المناسبة أدعو الحكومات الإسلامية أن تحارب هذا النوع من المعاملات التي أفسدت على الناس حياتهم، وعقدت عليهم أمور معاشهم، وسواءٌ في ذلك المحلات التجارية، أو أماكن السكنى، واللَّه يهدينا جميعًا إلى سواء السبيل.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٢١).

* * *

٧- دفع المال لسكان العمارة مقابل إخلائها

المسألة:

هل يجوز أن يُدفع مبلغًا معينًا لسكان عمارة في مقابل إخلائهم للعمارة؟

الرأي الشرعي:

أنه لا مانع أن يُدفع مبلغًا لسكان العمارة في مقابل إخلائهم لها، وهذا تصرف جائزٌ لا غبار عليه.

ولا بد من الإشارة إلى أن الأصل في أحكام الشريعة الإسلامية أن عقد الإجارة بين المالك والمستأجر ينتهي بانتهاء مدته، وللطرفين الخيار في تجديد العقد، أو إنهائه أما في ظل القوانين الوضعية المطبقة فنجد أنها وضعت قيدًا على حرية المالك في إخلاء العين المؤجرة إلا بموجب الأسباب المحددة بالقوانين، ففي هذه الحالة يجوز للمالك أن يدفع مبلغًا معينًا للمستأجر في مقابل تنازله عن شغل العين المؤجرة.

الرأي الشرعي في هذه المسألة بين فيه جواز دفع المالك مبلغًا معينًا للسكان مقابل إخلائهم، لكن لم يبين فيه حكم أخذ السكان له، لتتم الفائدة [١].

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٢٦).

* * *

٨- عدم جواز أخذ الخلو من المستأجر لبناية لم يسكن بها أحد

المسألة:

هل يجوز شرعًا أخذ الخلو من المستأجرين الجدد لبناية مبنية حديثًا، أي قبل أن

---

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:

ترى « الهيئة » أنه يجوز للمالك أن يدفع مبلغًا معينًا لسكان عمارته مقابل إخلائهم لها إذا لم يمكنه التوصل إلى ذلك - في نهاية مدة الإجارة المتفق عليها بينه وبينهم - إلا بهذا وذلك لحيلولة القانون الوضعي بين المالك وحقه في طلب إخلاء السكان للعين المستأجرة لهم منه في نهاية المدة المتفق عليها بين الطرفين إلا بموجب الأسباب التي حددها.

لكن وإن جاز للمالك دفع هذا المبلغ المعين لسكان عمارته للوصول إلى حقه الممنوع منه قانونًا - وهو إخلاؤهم منها في نهاية مدة الإجارة المتفق عليها.

إذا لم يرغب في تجديدها - فلا يحق بهؤلاء السكان أخذ هذا المبلغ المعين المدفوع لهم من المالك - اضطرارًا، وبغير طيب نفس منه - في مقابل إخلائهم، وتنازلهم عن حقهم في الاستمرار في سكنى عمارته - بمقتضى القانون - دون تقيد بمدة؛ لأنه حينئذٍ يكون من أكل أموال الناس بالباطل.

ذلك أن القانون لم يعطهم، ولم يمنحهم حق الاستمرار للاتجار به.

بل لينتفعوا هم، ومن يعولون شخصيًّا بهذا الحق في السكنى فقط دون الاتجار به، والتكسب من ورائه.

بدليل أن المالك إذا أثبت - أمام القضاء - أن السكان المستأجرين يؤجرون من باطنهم العين المستأجرة لهم إلى غيرهم فإنه يحكم بفسخ العقد بينه وبينهم، وبإخلائهم العين.

يسكن بها أحد، علمًا بأن العرف التجاري السائد يبيح ذلك، والقانون لا يمنع ذلك حسب علمنا؟

مثال: لدى الإدارة عقد مع أحد الملاك لبناء وإدارة مبنى تجاري، وذلك لحين استيفاء مبلغ التمويل، وباقي المصاريف، وذلك من إيراد المبنى ففي حالة عدم جواز أخذ الخلو قد يطالب المالك أن يقوم هو بإدارة المبنى، وذلك ليتمكن من أخذ الخلو، ومن ثم يسدد المبلغ المطلوب عليه لبيت التمويل، فما الحل؟

الرأي الشرعي:

هناك وسيلة لعدم تورط البنك في أخذ الخلو، وذلك بأن يدير المالك البناية في البداية، وبعد أخذه للقفلية فله الحرية إن أراد أن يعطيكم حق الإدارة للعقار فلا مانع من إدارة البناية بعد سنة مقابل الأتعاب ولكن عندما يكون البنك هو المسؤول عن الإدارة فلا يأخذ الخلو والعقار يكون مرهونًا بمقابل الدين.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣) بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٢٣).

***

٩- حكم أخذ الخلو عند تأجير المحلات

المسألة:

هل يجوز تسلم خلو عند تأجير المحلات، علمًا بأن المبنى ملك بيت التمويل الكويتي؟

الرأي الشرعي:

اطلعت الهيئة على قرار رقم (٦) لمجمع الفقه الإسلامي، في دورته الرابعة بشأن بدل الخلو، ورأت الأخذ به، وأنه يصلح جوابًا للسؤال، ونص القرار:

بعد الاطلاع على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص (بدل الخلو) وبناءً عليه قرر ما يلي:

أولًا: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور؛ هي:

١ - أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.

٢- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك، وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

٣- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد، في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

٤- أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة أو بعد انتهائها.

ثانيًا: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغًا مقطوعًا زائدًا عن الأجرة الدورية (وهو يسمى في بعض البلاد خلوًّا) فلا مانع شرعًا من دفع هذا المبلغ المقطوع، على أن يعد جزءًا من أجرة المدة المتفق عليها وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثالثًا: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغًا مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائزٌ شرعًا؛ لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك.

أما إذا انقضت مدة الإجارة، ولم يتجدد العقد صراحةً أو ضمنًا عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحل بدل الخلو؛ لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.

رابعًا: إذا تم الاتفاق بين المستأجر وبين المستأجر الجديد أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائزٌ شرعًا، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية. على أنه في الإجارات طويلة المدة خلافًا لنص عقد الإجارة طبقًا لما تسوغه بعض القوانين، لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك. أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو؛ لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي – الكويت – فتوى رقم (٦٤٣).

***

١٠- رفع الإيجار بدلًا من الخلو

المسألة:

قدمت إلى اللجنة أسئلة شركة تجارية، وكانت كالتالي:

نحن مقبلون على بناء مجمع تجاري بإحدى مناطق الكويت، وكما تعلمون أن فكرة التأجير بطريقة الخلوات منتشرة؛ وحيث إن نظام شركتنا الأساسي ينص على تطبيق الشريعة الإسلامية، فإننا نسأل عن مدى تمشي نظام الخلو والشريعة الإسلامية. وهل يمكننا ترك الخلو والاستعاضة عنه بزيادة القيمة الإيجارية مثلًا، وفي حال إذا كان هذا أو ذاك مخالفًا للشريعة الإسلامية فما هي الطريقة المثلى التي تقترحونها، والتي تحقق لنا العائد المناسب ويقرها ديننا الحنيف؟

الرأي الشرعي:

إن الاستعاضة عن الخلو برفع القيمة الإيجارية أمرٌ جائزٌ، ويجري على البدل كل أحكام الأجرة، بحيث لو فُسخ العقد يُسترد المبلغ المقدم الذي يخص الفترة الباقية، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٢/ ٢٦٧).

* * *

١١- يؤجر المالك المحلات بعد دفع المستأجرين خلوًّا له

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء الآتي المقدم من السائل، ونصه:

عندي سؤال وهو: هل الخلو حلال أم حرام؟

- رأت اللجنة استدعاء المستفتي ليسأل عن قصده من الخلو.

- وأفاد بأن عنده بناية، وقد بنى فيها دكاكين فهل يحل له أخذ خلو على هذه الدكاكين غير الإيجارات؟

الرأي الشرعي:

بأن أخذه الخلو من المستأجرين من دكاكينه جائزٌ مهما بلغ الخلو؛ لأنه هو المالك ويعتبر الخلو جزءًا من الأجرة، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٧/ ٢١٠٠).

***

١٢- الإجارة بخلو رجلٍ

المسألة:

ما الحكم في خلو الرِّجل؟

الرأي الشرعي:

إن (خلو الرِّجل) يعتبر من الثراء الحرام وفقًا لما نص عليه قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م في المادة ١٦٥ والتي تنص في ما يلي: يعتبر ثراءً حرامًا كل ما تم الحصول عليه كمقابل وهمي لأي عقد أو التزام أو (خلو رجل) أو أي دفع لا يشكل مقابلًا حقيقيًا أو يكون حقًّا مشروعًا وكل مبالغ يتم الحصول عليها استغلال لإجازة العقارات أو الأراضي وبقصد إحداث خلل في حقوق المستأجرين أو الأجرة أما بالنسبة للرأي الشرعي فلا يجوز للمالك إلا مقدار الإيجار الذي يؤجر به العقار ولا يجوز له أن يطالب (بخلو الرِّجل) كما لا يجوز للمستأجر الذي لم تعد له منفعة بانتهاء مدة إيجاره أما المستأجر الذي له مدة باقية في عقد الإيجار فإن له أن يتنازل عن باقي المدة نظير مبلغ من المال بموافقة صاحب الملك.

المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي - مجمع الفقه الإسلامي - جدة - فتوى رقم (١١٣٠).

***

١٣- أخذ المستأجر خلوًّا من المالك

المسألة:

استأجر أخي بيتًا منذ مدة طويلة وقد انتهت مدة العقد ويطلب مالك البيت منه إخلاء البيت ولكنه طلب من المالك أن يدفع له مبلغًا من المال كخلو رجل فما حكم هذا المال وهل يجوز له أخذ خلو الرِّجل؟

الرأي الشرعي:

بسم اللَّه، والحمد للَّه، والصلاة والسلام على رسول اللَّه، وبعد:

لا يجوز للمستأجر أخذ أي مبلغ من المال مقابْل إخلاء البيت؛ لأنه أخذ مال دون وجه حق ، ولأن المالك أحق بملكه ، لكن للمستأجر أن يأخذ بدل خلو رجل إن بقي له

شيء من مدة عقد الإجارة ورغب المالك في إنهاء عقد الإجارة قبل ميعاده، كذلك لو كان للمستأجر بدل خلو عند المالك فله حق استرداده عند نهاية العقد إن كان هذا باتفاق شفهي أو قانوني أو عرفي .

وإليك تفصيل ذلك في فتوى الدكتور حسام الدين بن موسى عفانة - أستاذ الفقه وأصوله - جامعة القدس - فلسطين :

لا يجوز لهذا المستأجر أن يأخذ أي مبلغ من المال مقابل إخلائه للبيت بعد انتهاء عقد الإجارة، والمالك أحق بملكه، ويجب على المستأجر إخلاء البيت وإذا أخذ مبلغًا من المال فإنه يأكله سحتًا وحرامًا.

وخلو الرِّجل عند من يقول بجوازه يشترط فيه أن يكون قد بقي شيء من مدة عقد الإجارة ، فمثلًا إذا استأجر شخص محلًّا تجاريًّا لمدة خمس سنوات ورغب المالك في إنهاء العقد بعد مضي سنتين فأجازوا للمستأجر أن يأخذ خلو الرِّجل؛ لأن ذلك يكون مقابل ما بقي له من حق المنفعة في المحل المستأجر، وأما إذا انتهت مدة عقد الإجارة فلا يجوز للمستأجر أخذ الخلو ويجب عليه إعادة المحل لمالكه؛ لأن المالك أحق بملكه.

لا يجوز للمستأجرين شرعًا الامتناع عن إخلاء الدور المؤجرة أو المحلات المؤجرة إذا رغب أصحابها في عدم تجديد عقد الإجارة، وما يقال أن القانون لا يحمي المستأجر فيمنع إخراجه ويمنع زيادة الأجرة فهذا كلام باطلٌ شرعًا، فيحق شرعًا للمالك أن لا يجدد عقد الإجارة بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها، كما وأنه يجوز للمالك أن يزيد الأجرة بعد انتهاء مدة العقد، ولا يعني هذا الكلام أن يقوم المالك باستغلال حاجات الناس وزيادة الأجرة بشكل غير معقول، وإنما تزداد الأجرة على حسب ما هو متعارف عليه في البلد بدون ظلم لأحد، وعلى الناس أن يتراحموا فيما بينهم. انتهى كلام الشيخ.

إذا كان استئجار الدار أو المكان تم بدون بدل (الخلو) فإن المستأجر لا يجوز له أن يطلب بدل (الخلو) من صاحب الدار وقت الإخلاء، أما إن أخذ المالك بدل (الخلو) من المستأجر مسبقًا فإنه يضمن رده إلى المستأجر فور انتهاء الإجارة إن كان هذا باتفاق شفهي أو قانوني أو عرفي ولا يعتبر ذلك حرامًا. واللَّه أعلم.

المصدر: د.حسام الدين بن موسى عفانة.

* * *

١٤- التصرف بالخلو

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، حول عقد إيجار تضمن شراء خلو محل وتأجير ذلك الخلو، وقد حضر السائل وأفاد بأن المحل كان لشريك ، وبعد خروج ذلك الشريك دخلت أنا واشتريت نصف خلو المحل بـ (٢٥) ألف دينار وأجرت حقي في ذلك الخلو بـ (٥٥٠) دينارًا إلى نفس شريكي في المحل وأنا أملك نصف الخلو سواء زادت قيمته أو نقصت.

أرجو إفتائي في مشروعية هذا العقد المرفق صورته مع الاستفتاء علمًا بأن العمل جارٍ بين الطرفين بموجب هذا العقد منذ أربعة أشهر.

واطلعت اللجنة على العقد والوثائق المرفقة معه.

الرأي الشرعي:

حيث إن مالك المبنى الذي فيه المحل التجاري قد أخذ مقابل الخلو من المستأجر الأول، فيكون المستأجر الأول قد ملك الخلو، وحيث إن المستفتي قد اشترى نصف ذلك الخلو بمال فإنه يملكه وله غنمه وعليه غرمه، ويجوز له أن يبيعه ويؤجره، على ما أفتى به المالكية؛ حيث قالوا في حاشية الدسوقي (٣/ ٤٣٣): (لمالك الخلو بيعه وإجارته وهبته وإعارته ويورث عنه إذا مات ويتحاصص غرماؤه فيه) (أي إذا أفلس)، وعليه ترى اللجنة أخذ المستفتي أجرة من مستأجر نصيبه من الخلو جائزٌ شرعًا حيث إن رخصة المحل باسم المستفتي وقد جرت عادة بعض الناس بإجارة الرخصة وقد سبق للجنة الفتوى أن أفتت بعدم جواز أخذ الأجرة على الرخصة؛ لأن ذلك يكون من قبيل الكفالة بأجر؛ لذا لا يحل للمستفي أن يأخذ أجرة على الرخصة سواءٌ كانت أجرةً منفصلةً عن أجرة الخلو أو كانت متضمنةً في أجرة الخلو، ولذا يجب أن تكون أجرة الخلو بقدر أجرة مثله فيما لو لم تكن الرخصة باسمه، وليس له أن يأخذ أكثر من ذلك لئلا تتضمن أجرة الخلو أجرة عن الكفالة . والله أعلى وأعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء – الكويت – فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت (٧/ ٢٠٩٩).

***

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الحادي عشر
(خلو الرِّجل في عقود الإجارة)

جاء في مجلة المجمع الإسلامي (ع ٤) (٣/ ١٧١٢):

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٨-٢٣ جمادى الآخر ١٤٠٨هـ/ الموافق ٦-١١ شباط (فبراير) ١٩٨٨م.

بعد اطلاعه على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص بدل الخلو وبناءً عليه، قرر ما يلي :

أولًا: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور هي :

١- أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد .

٢- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها .

٣- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد، في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها .

٤- أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول، قبل انتهاء المدة أو بعد انتهائها .

ثانيًا: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغًا مقطوعًا زائدًا عن الأجرة الدورية - وهو ما يسمى في بعض البلاد خلوًّا - ، فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعد جزءًا من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة .

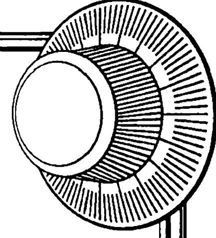
ثالثًا: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك

إلى المستأجر مبلغًا مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائزٌ شرعًا؛ لأنه تعويضٌ عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك .

أما إذا انقضت مدة الإجارة، ولم يتجدد العقد، صراحةً أو ضمنًا، عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحل بدل الخلو؛ لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر .

رابعًا: إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد، في أثناء مدة الإجارة، على التنازل عن بقية مدة العقد، لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائزٌ شرعًا، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية. على أنه في الإجارات طويلة المدة خلافًا لنص عقد الإجارة طبقًا لما تسوغه بعض القوانين، لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك. أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو؛ لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين، واللَّه أعلم.

* * *



الفصل الثاني عشر

عقد الإيجار مع خيار الشراء

١- ملاحظات شرعية بشأن عقد إيجار مع خيار الشراء

المسألة:

برجاء التكرم بإبداء ملاحظات شرعية بشأن عقد إيجار مع خيار الشراء.

أ- جاء في مقدمة عقد العملية أن هناك للمستأجر (سهمًا مبدئيًّا) Initial Equity وجاء بعد سطرين عبارة (إجمالي المساهمة) Total Equity والواقع أن فكرة المساهمة في هذا العقد لا محل لها؛ حيث إن الصيغة (إجارة) وليست صيغة (مشاركة) فمن أين يوجد (السهم المبدئي) المخصص للمستأجر أو (إجمالي المساهمة)؟!

ب- جاء في عقد العملية عبارة الأجرة الإضافية Additional-Rent وجاءت بنود هذه الأجرة مجهولة المقدار؛ لأنها غير محددة عند إبرام العقد، وهذا يتنافى مع صحة عقود المعاوضة التي منها الإجارة؛ حيث يجب أن تكون الأجرة معلومة؛ إما بالمقدار المحدد، أو بوضع معيار يمكن تطبيقه عند إبرام العقد، بحيث لا يقع الاختلاف فيه.

جـ - جاء في العقد أيضًا أن المستأجر يقوم بدفع القسط الشهري الأول فور توقيع عقد الإجارة. وهذا على إطلاقه غير مقبول، إلا إذا ربط الدفع بتسليم العين المؤجرة بعد قيام المؤجر بتمليكها، أما إذا لم يتم شراء العين المؤجرة عند توقيع العقد، أو تم شراؤها ولكن لم يحصل تسليم المؤجر لها إلى المستأجر فلا يستحق المؤجِّر الأجرة عن تلك المدة إلى أن يتم تسليم العين، أو تمكين المستأجر من تسلمها.

د- جاء في العقد أن المستأجر لا يتوقع من المؤجِّر أن يتحمل أيًّا من المسئوليات التي يتحملها المالك (المؤجِّر) عادةً، سواءٌ كانت تلك المسئولية من ناحية (الصيانة) أم (الإصلاح) أم تقديم أي خدمة فيما يتعلق بالعقار. وهذا المبدأ غيرُ مقبولٍ شرعًا؛ لأن

الإجارة تقع على منفعة نظير الأجر، ولا بد من أن تكون المنفعة قائمةً وصالحةً للاستفادة منها طيلة مدة عقد الإجارة فلا يصح للمؤجر التبرؤ من تلك المسئولية وتحميلها للمستأجر؛ لأن استحقاق الأجرة ناشئ عن تحصيل المنفعة.

ويمكن تحميل المستأجر المسئوليات الناشئة عن التشغيل والصيانة الدورية المطلوبة لذلك؛ حيث إن ذلك من توابع الاستخدام وهو منضبط، فيعامل كما لو كان جزءًا من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر.

هـ - جاء في العقد أيضًا أن المستأجر يدفع إلى المؤجر مبلغًا باسم (سعر الخيار Option Price) كما جاء أن سعر الخيار يعكس سهم المستأجر في هذه العملية.

ولم يتضمن العقد بيانًا بشأن مصير هذا المبلغ إذا لم يمارس المستأجر خياره في الشراء، هل يُرد إليه أو لا؟ وفي ضوء ما يحدد بشأن مآل هذا المبلغ يمكن إبداء الحكم الشرعي فيه.

و- وجاء في العقد كذلك أنه في حالة تأخر المستأجر عن دفع الأجرة يحق للمؤجر مطالبة المستأجر (بالنفقات الإدارية النمطية Standard Administrative Charges) وهناك احتمال أن يراد بالنمطية كل ما هو متبع في السوق بشأن التأخير، فتشمل حينئذٍ فوائد التأخير بالإضافة للمصاريف الإدارية. والمبدأ الشرعي هو تحميل المتسبب (وهو هنا المستأجر) النفقات الإدارية الفعلية لتحصيل المستحقات، دون أي زيادة لقاء التأخير. ويمكن النص على التزامه بأداء مبلغ أو نسبة معلومة إلى جهة خيرية (صندوق التبرعات) في حال تأخره دون سبب مشروع (أي في حالة المماطلة) لمنع تساهله في أداء المستحقات. ولا يجوز اعتبار ذلك جزءًا من موارد المؤجر.

ز- جاء في العقد أن المستأجر يتحمل جميع الضرائب المتعلقة بملكية العقار. وهذا غير مقبول شرعًا؛ لأن أعباء الملكية يتحملها المالك. وأما الضرائب الأخرى (غير ضريبة الملكية) فبحسب طريقة تحميلها من الجهة التي تفرضها، أو بحسب الاتفاق من الأطراف ذات الصلة.

ح - جاء في العقد أيضًا أن المستأجر يقوم بالتأمين على العين المؤجرة ويتحمل المبالغ اللازمة لذلك، وهذا منافٍ للحكم الشرعي بأن ضمان الملك - ومنه التأمين - هو على المالك (أي المؤجِّر).

ط - في العقد مادة تعطي المستأجر الحق في إنهاء العقد بشرط أن يدفع جميع المبالغ التي ستستحق فيما بعد، وهذا لا مستند له شرعًا؛ لأنه إما أن تبقى العين المأجورة في يده ويتمسك المؤجر بلزوم العقد، ويستحق الأجرة عن المدة الباقية، أو يوافق المؤجر على فسخ العقد وحينئذٍ ينتهي استحقاق الأجرة عن المدة الباقية. وعلى كلٍّ فإن هذا البند ليس واضحًا تمامًا.

ي - جاء في العقد أيضًا أن للمؤجِّر الحق في فسخ عقد الإجارة إذا صدر تقصير من المستأجر مع استحقاق المؤجِّر لأجرة العقار عن المدة الباقية إلى أن يتمكن المؤجر من بيع العقار بالرغم من فسخ الإجارة، وتنطبق على هذا نفس الملاحظة السابقة في الفقرة (ط)؛ لأنه إذا فسخ المؤجِّر الإجارة فلا حق له في أجرة العقار بعد تاريخ الفسخ.

ك - جاء في العقد أن المستأجر إذا مارس خيار الشراء ينقل المؤجر ملكية العقار إليه ولم يتضمن العقد أي إشارة إلى مدى حق المستأجر في عدم ممارسة هذا الخيار فإن كان لا يحق له ذلك فليس هذا خيارًا وإنما هو إجبار، وإن كان له حق رفض الشراء فلم يبين مصير المبلغ الذي يدفعه باسم سعر الخيار حسب المادة (٤)، كما لم يبين هل ذلك المبلغ هو كل الثمن أو جزء منه.

الرأي الشرعي:

تبين مما سبق أن العقد قد خرج عن كثير من أحكام الإجارة، من مثل معلومية الأجرة، وتحمل المالك (المؤجِّر) المسئوليات الناشئة عن العقد من حيث التزامه بالصيانة وكل ما هو من أعباء الملك كما تبين أن فيه عدة نقاط تحتاج للاستيضاح. وبهذا لا يمكن إجازة العقد من الناحية الشرعية؛ لأنه يُخرج صيغة الإجارة عن مضمونها ويحولها إلى صيغة أشبه ما تكون بالصيغ الربوية التي تعطي المالك العائد دون تحمله الضمان.

لذا يحتاج البت في العقد إلى دراسته في اجتماع مشترك يضم بعض القائمين على الفكرة ومن يساعدهم في صياغة هذا العقد، بحيث يتم إيجاد البديل المناسب بتعديل بعض بنود العقد أو طرح صيغ أخرى تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية في مجال المساكن وبما يحقق احتياجات المسلمين هناك.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها

فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م). (هـ . ت . أ) هيئة التوفيق والأمين (٤/ ٩٣) - فتوى رقم (٩/ ٨) - السعودية.

***

٢- ملاحظات شرعية على عملية إيجار مع خيار الشراء

المسألة:

برجاء التكرم بإبداء ملاحظاتكم الشرعية على عملية إيجار مع خيار الشرط.

الرأي الشرعي:

أ- ضرورة صياغة العقد من جديد على أساس اتفاق وعد بالشراء ثم عقد الإجارة بدلًا من عقد إجارة مع خيار الشراء، ذلك أن اتفاقية الشراء كما هي معروضة حاليًّا فيها غموض شديد، فقد تم النص في هذه الاتفاقية على أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإيجار، كما جاء فيها أن المؤجر والمستأجر دخلا في عقد إيجار العقار بتاريخ هذه الاتفاقية وغير ذلك.

وهذا مخالفٌ لما أوصت به الهيئة من ضرورة عدم الربط بين عقد الإجارة وعقد بيع العقار، وضرورة جعلهما عقدين منفصلين مستقلين؛ وعليه فإن اتفاقية الشراء المعروضة توحي في الحقيقة بوجود عقد بيع مضاف للمستقبل، وليس هناك مواعدة كما هو المطلوب.

ب- جعلت الصيانة كلها على المستأجر ولا يكون المؤجر مطالبًا بأي شيء بما في ذلك ضمانه لصلاحية العقار للسكن. وهذا الأمر مرفوض من الناحية الشرعية؛ لأن العقد هو عقد إجارة فلا مجال لاستحقاق الأجرة إذا كانت المنفعة غير قابلة للاستفادة منها.

ولعل هذا البند جاء لكون المتعاقدين ينظران للعقد باعتبار أن العقار المؤجَّر سوف تئول ملكيته إلى المستأجر، ولكن هذا لا يترتب عليه إخلاء المؤجِّر من مسئولياته بمقتضى عقد الإجارة، فهو غير مقبول شرعًا وكان ينبغي عدم النص عليه أو على الأقل عدم التصريح بأي شيء في خصوص موضوع الصيانة، فتكون الأحكام الشرعية هي المطبقة عند ذلك، يفترض المؤجِّر - في الواقع - أن المستأجر لن يطالبه بالصيانة مراعاةً منه للاعتبار المشار إليه أعلاه دون تحول هذه الفرضية إلى شرط.

ج- جاء في العقد أن المستأجر يوافق على أن المؤجِّر ليست له - ولم تكن له - مسئولية أحكام العقد الذي أبرمه المستأجر مع بائع العقار.

وتلاحظ الهيئة في هذا الخصوص نقطتين: الأولى: بخصوص نفي المسؤولية عن المؤجِّر فيما يتم إبرامه من عقد مع بائع العقار، وهو أمر غير مقبول شرعًا. والثانية: بخصوص إبرام المستأجر للعقد مع البائع لشراء العقار (محل الإجارة) وهذا يقتضي أن توجد صيغة توكيل من المؤجر للمستأجر حتى يتمكن من التصرف نيابةً عنه.

د - لا يزال العقد يُصرح بأن المستأجر هو الذي يدفع أقساط التأمين، كما أنه يتحمل كامل المسئوليات في ذلك، والصواب أن يتحمل المؤجِّر التأمين وليس المستأجر؛ لأن المؤجِّر هو المالك للعقار. فلا بد من مراعاة ذلك.

هذا وتشير الهيئة إلى أنه يمكن أن تضاف أقساط التأمين ضمن الأجرة المطلوب دفعها من قبَل المستأجر، ولكن يتحملها في كل الأحوال المؤجِّر، مع مراعاته لقيمتها عند تحديد الأجرة في العقد.

هـ - يوجد بند للرسوم والرهن، وهو ينص على وجوب قيام المستأجر بدفع أي رهن له أولوية على العقد، ولم يتضح للهيئة ما هو المقصود بهذا الرهن؛ فالمستأجر لا يستطيع أن يرهن محل الإجارة؛ لأنها ليست ملكه، فمن أين جاء هذا الرهن؟ هل هو يرهن أشياء أخرى مملوكة له؟ هذا البند غامض ويجب توضيحه.

و - ينص العقد على أنه في حالة نزع الملكية، أو الاستيلاء على العقار، والحصول على أي إيرادات أو منحة أو تعويضات عن ذلك، فإنها تكون من حق المستأجر، وهو يتنازل عنها بموجب العقد للمؤجِّر لتسديد أي مبالغ تكون مستحقةً له، وما زاد عن ذلك يستخدم كرصيد لسداد سعر الشراء وفقًا للاتفاق.

وترى الهيئة أن هذا البند غير صحيح من الناحية الشرعية؛ لأنه في حالة نزع الملكية أو الاستيلاء على العقار فإن التعويضات المتحصلة هي من حق المؤجِّر وحده؛ لأنه المالك للعقار. أما المستأجر فينحصر حقه في إيقاف الأجرة عن المؤجِّر إلى حين تقديم منفعة بديلة.

ز- ترى الهيئة ضرورة إضافة عبارة: « بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية » في البند الخامس عشر الخاص بالقانون الذي يحكم العقد.

ح- جاء في العقد أنه يحق للمؤجر في بعض الحالات المحددة أن يقوم ببيع العقار ويكون ذلك على حساب المستأجر؛ حيث يستخدم ثمن البيع في سداد سعر الشراء المتواعد عليه مع المستأجر. ففي حالة زيادة الثمن عن سعر الشراء يُرد الفائض للمستأجر كما أنه يطالب بالتعطية في حالة النقص.

وهذا الأمر غير مقبول؛ لأن بيع العقار - إن حصل - يتم على حساب المؤجر المالك للعقار وليس على حساب المستأجر. ورجوع المؤجر على المستأجر لا يكون إلا في حدود المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له.

كما أنه لم يوضح مصير الدفعات المقدمة على حساب الشراء في حالة بيع العقار. هل ترد للمستأجر أم ماذا؟

ط- بالنسبة لمصاريف إنفاذ العقد، ينصُّ العقد على أن المستأجر وحده يتحمل دفع أي مصاريف قانونية تتصل بإنفاذ أي من الحقوق أو الالتزامات بموجب هذا العقد.

وترى الهيئة أن مصاريف التعاقد تحمل بين الطرفين لاشتراكهما في التعاقد الذي تعود منفعته عليهما، فلا يتحمل مصاريف العقد أحدهما دون الآخر.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م). (هـ . ت . أ) هيئة التوفيق والأمين (١/ ٩٥) - فتوى رقم (٩/ ١١) - السعودية.

* * *

٣- أسلوب الإجارة مع الوعد بالشراء بدلًا من الإجارة مع خيار الشراء

المسألة:

ما الحكم الشرعي في أسلوب الإجارة مع الوعد بالشراء بدلًا من الإجارة مع خيار الشراء؟

الرأي الشرعي:

إن الخيار في الفقه الإسلامي يجعل صاحبه حرًّا في اختيار الشراء أو عدم الشراء،

وبالتالي لا يجوز حجز المبلغ التأميني الذي دفعه عند بداية عقد الإيجار، وعدم تسليمه له عند رفضه للشراء؛ لأن هذا المبلغ المقدم يعتبر في حكم الأمانة المأذون في التصرف فيها، ويجب رده له عند طلبه.

ومن أجل ذلك ترى الهيئة أن المبلغ النقدي عند التعاقد لتأكيد جدية العميل في شراء العقار يتناقض مع مبدأ الخيار بالمعنى الفقهي، ويزول هذا التناقض إذا استخدمنا صيغة الوعد بالشراء بدلًا من خيار الشراء.

ففي الوعد بالشراء يمكن طلب مبلغ نقدي من الواعد لتأكيد جديته، ويكون هذا المبلغ في حكم الأمانة المأذون في التصرف فيها ولا يعتبر جزءًا من الثمن، كما يكون هذا المبلغ مضمونًا على من في يده له غنمه، وغرمه، وفي حالة ما إذا أخلف العميل وعده، يجوز مصادرة المبلغ النقدي إذا اشترط ذلك في العقد على أن لا يستقطع منه إلا بمقدار الضرر الفعلي المتحقق من جراء النكول، فإذا تم بيع العقار بأقل من المبلغ الأصلي المستثمر يحق استقطاع ما يقابل الخسارة المتحققة من المبلغ النقدي المودع، ولا يجوز أخذ شيء من ذلك إذا تم استيفاء كامل المبلغ الأصلي المستثمر عند بيع العقار.

هذا وأوصت الهيئة بملاحظة الآتي عند إبرام هذه المعاملة:

١- أن يكون الوعد بالشراء مستقلًّا عن عقد الإجارة، ولا مانع من أن يكون إبرام الوعد وتوقيع عقد الإجارة بصفة متوازية.

٢- عدم الربط بين عقد الإجارة وعقد بيع العقار، فهما عقدان منفصلان مستقلان.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م). (هـ . ت . أ) هيئة التوفيق والأمين (٤/ ٩٤) - فتوى رقم (٩/ ١٠) - السعودية .

***

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الثاني عشر
(عقد الإيجار مع خيار الشراء)

جاء في قرارات مجمع الفقه الإسلامي قرار رقم (٤٤)، (٦/ ٥) « بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك »:

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١-٦ جمادى الأول ١٤٠٩هـ، الموافق١٠-١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨م.

بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله.

وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم ١٣ (١/ ٣) في الدورة الثالثة، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية ، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار، قرر ما يلي :

أولًا : الأوْلى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى منها البديلان التاليان:

الأول: البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

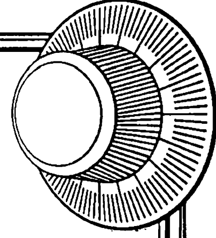
الثاني: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- مد مدة الإجارة.
- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانيًا : هناك صورٌ مختلفةٌ للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة

قادمة، بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود بالتعاون مع المصارف الإسلامية؛ لدراستها وإصدار القرار في شأنها. والله أعلم.

* * *



الفصل الثالث عشر

الإجارة المنتهية بالتمليك

١- الأسس التي يجب مراعاتها في الإجارة المنتهية بالتمليك

المسألة:

ما الرأي الشرعي في عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك؟

الرأي الشرعي:

بعد دراسة مستفيضة ومناقشات واسعة لجميع الاستفسارات التي تقدم بها البنك الإسلامي للتنمية إلى المجمع بخصوص عمليات الإيجار.

قرر مجلس المجمع اعتماد المبادئ التالية فيها:

المبدأ الأول: إن الوعد من البنك الإسلامي للتنمية بإيجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمرٌ مقبولٌ شرعًا.

المبدأ الثاني: إن توكيل البنك الإسلامي للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثمن لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك الأشياء بعد حيازة الوكيل لها هو توكيلٌ مقبولٌ شرعًا، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك.

المبدأ الثالث: إن عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للمعدات والقبض لها، وأن يُبرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد.

المبدأ الرابع: إن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإيجار جائزٌ بعقد منفصل.

المبدأ الخامس: إن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك بصفته مالكًا للمعدات ما لم يكن ذلك بتعدٍّ أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذٍ عليه.

المبدأ السادس: إن نفقات التأمين لدي الشركات الإسلامية كلما أمكن ذلك، يتحملها البنك.

المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي - مجمع الفقه الإسلامي - قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الإسلامي - جدة - الدورة الأولى حتى الدورة الثامنة - قرار (٥).

***

٢- بدائل أخرى للإجارة المنتهية بالتمليك

المسألة:

ما هي البدائل الأخرى للإجارة المنتهية بالتمليك؟

الرأي الشرعي:

بعد الاطلاع على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك) واستماعه للمناقشات التي دارت حوله.

وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم (١) في الدورة الثالثة بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار تقرر:

أولًا: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى منها البديلان التاليان:

الأول: البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

الثاني: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- مد مدة الإجارة.
- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانيًا: هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة بعد تقديم نماذج لعقودها، وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود، بالتعاون مع المصارف الإسلامية لدراستها وإصدار القرار في شأنها.

المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي - مجمع الفقه الإسلامي - جدة - قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الإسلامي - الدورة الأولى حتى الدورة الثامنة - قرار (٦).

***

٣- الرأي الشرعي في موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك

المسألة:

ما رأي الهيئة الشرعية في موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك؟

الرأي الشرعي:

يمكن أن يؤجر مالك العين - أيًّا كان نوعها، عقارًا أو آليةً من الآليات كالطائرة والباخرة، أو معدة من المعدات الثقيلة، أو غير ذلك - لعدة سنوات، بأجرة سنوية محددة، وموزعة بأقساط تدفع في مواعيد محددة، ويشترط الطرفان في عقد الإجارة أن المالك المؤجر يلتزم بأن يبيع العين المأجورة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة بثمن يحددانه في العقد إذا وفى المستأجر بأقساط بدل الإيجار في مواعيدها سائر التزامات التي يوجبها عليه عقد الإجارة.

فترى الهيئة أن هذا الشرط مقبول، ويعتبر صحيحًا ملزمًا، ويفي بالغرض المقصود استنادًا على ما أثر لدى بعض فقهاء السلف، وما نص عليه المذهب الحنبلي، وفي هذه الحالة يجب أن يكون عقد الإجارة والبيع المشروط في المستقبل مقصودًا بهما حقيقة معناهما وآثارهما، وعلى الخصوص يلتزم المالك المؤجر خلال الإيجار بتحمل تبعات الملك كتبعة هلاك العين، أو نفقات التأمين عليها، ونفقات الصيانة الواجبة شرعًا على المالك على أن الهيئة الشرعية لا ترى مانعًا شرعيًّا من اشتراط جعل تكاليف الصيانة العادية التي يحتاج إليها المأجور عادةً نتيجة للاستعمال الطبيعي على عاتق المستأجر؛ لأن هذا شيء معروف في العادة نوعًا وقدرًا مما ينفي الجهالة والغرر الفاحشين.

بخلاف إصلاح كل ما يطرأ على المأجور من غير الاستعمال الطبيعي فإن هذا لا يجوز اشتراطه على المستأجر، بل هو من مسئولية المالك المؤجر.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - قرار (٩٥).

***

٤- البيع بأسلوب الملكية التناقصية

المسألة:

هل يجوز أن يتفق البنك الإسلامي مع أحد عملائه وذلك ببيعه منزلًا بأسلوب الملكية التناقصية؛ حيث يتفق البنك على بيع ٣٠٪ من المنزل كما يتفق على تأجير المنزل للعميل بمبلغ معلوم، ويتم توزيع الإيجار كُلٍّ بنسبة، وأن يكون هناك اتفاق بينهما على بيع ١٠٪ سنويًا من حصة البنك للعميل بمبلغ محدد مسبقًا بحيث يلتزم الطرفان إتمام الاتفاق سواء ارتفعت أو انخفضت الأسعار، كما لا يجوز تعديل القيمة الإيجارية للمنزل المتفق عليه؟

الرأي الشرعي:

هذه العملية بيع منجز لجزء معلوم شائع من المنزل، ثم إيجار الباقي بأجرة معلومة، ثم هناك مواعدة على بيع بقية المنزل بعقود مستقلة في حينها مع تحديد ثمن البيع وكلما تملك المستأجر جزءًا جديدًا شائعًا من المنزل خفض من الأجرة ما يقابله والأجرة معلومة من خلال النسبة المحددة في الوعد، فالبيع صحيح والإجارة صحيحة لمعلومية الأجرة بالحساب.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (١٢٧).

❊ ❊ ❊

٥- التواعد على البيع بعد انتهاء مدة الإجارة

المسألة:

إذا جاءنا رجل يطلب منّا أن نبني على إحدى قسائمنا التي نملكها بناية سكنية أو تجارية على أن يلتزم هو بسداد المبلغ الذي سنتفق عليه ابتداءً وذلك بأقساط سنوية كأجرة للبناية شريطة أن نمكنه من استخدام البناية بعد تنفيذها، وأن تئول إليه ملكية البناية بعد سداد الأقساط المتفق عليها، فما هو التكييف الشرعي لمثل هذه المعاملة إن وجد؟

وهل يجوز اعتبار العملية المذكورة أعلاه بيعًا بالأجل، وأن هذه الأقساط هي أقساط بيع الأجل وليست إيجارًا، علمًا بأن البناية ستظل باسم بيت التمويل الكويتي لحين الانتهاء من سداد الأقساط؟

الرأي الشرعي:

هناك طريقتان مشروعتان لتحقيق الغرض من عملية توفير بناية المستأجر يريد في المستقبل تملكها؛ وهما:

أولًا: إما أن تؤجر البناية لمدة محددة ويتم التواعد على بيعها بعد انتهاء مدة الإجارة بثمن يتفق عليه؛ فإذا انتهت الإجارة يصار إلى عقد البيع تنفيذًا للوعد ويمكن أن يحدد الوعد بأمد خلال فترة الإجارة، فإذا أبرم عقد البيع فُسخت الإجارة عن بقية المدة تلقائيًّا.

ثانيًا: أن يتم البيع بالأجل بعقد استصناع، ويتفق على سداد الثمن بأقساط مع رهن البناية المبيعة رهنًا غير حيازي، بل في سجلها العقاري بحيث لا يفك إلَّا بسداد جميع الثمن.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٣٩٦).

* * *

٦- حكم التأجير المنتهي بالتمليك

المسألة:

عين نملكها، ووكلنا عليها شخصًا بأن يؤجرها، والدفع سنويًّا، أو شهريًّا، وعرفنا حالة العين بحسابات دقيقة ومتعارف عليها دوليًّا كيف تكون، وتئول هذه العين، وحالتها، وهل يجوز لنا تقدير الثمن مسبقًا عند بدء عقد الإيجار ونقول له: نبيع عليك هذه العين عند انتهاء مدة العقد بقيمة كذا، وهو يقول: اشتريت وتكون هذه العين من الأعيان التي يمكن معرفة حالتها بدون غرر أو جهالة كباخرة لها صيانة أو سيارة.

الرأي الشرعي:

هناك ملاحظة على البند الرابع من الصفحة الأخيرة (الخطوات التفصيلية) للتأجير حيث تضمن إعطاء البنك للمستأجر الحق الكامل في التصرف بالعين المؤجرة وهذا لا يكون إلا لمالك العين، والمستأجر إنما هو مالك للمنفعة، وتصرفه متعلق بالانتفاع، ونحوه مما يتوقف عليه، أما التصرف في العين فيحوله التصرفات الناقلة للملكية كالبيع، والهبة، أو المقيدة لها كالرهن، وهنا تناقض بين عقدين مختلفين؛ لذا ينبغي حذفه، أو توضيح المراد بالتصرف بأن يكون تصرفًا يمكنه من الانتفاع أو الدفاع عن العين إن احتاج لذلك، ويجب إحضار العقود لإعطاء الرأي النهائي بمراجعة صياغتها من الناحية

الشرعية ويجب أن ينص على أن يكون الأصل الذي يرجع إليه عند الاختلاف بين النصين: العربي والإنجليزي هو النص العربي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٢٤).

* * *

٧- التأجير المنتهي بالتمليك جائز بعقد جديد وإلا كان بيعتين في بيعة

المسألة:

هل يجوز شرعًا أن يؤجر بنك سيارات مملوكة لإحدى الشركات لمدة معينة على أن تئول نصف ملكية هذه السيارات بعد نهاية مدة الإجارة للشركة المستأجرة؟

الرأي الشرعي:

السؤال في شقه الأول جائزٌ شرعًا وهو إجارة السيارات للشركة.

أما الشق الثاني من السؤال، وهو أيلولة نصف ملكية السيارات للشركة المستأجرة بعد نهاية مدة الإجارة فتنطبق عليه أحكام الوعد بالشراء المعمول به للبنك فلا بد من اتفاق جديد في حينه على بيع السيارات المراد بيعها، وإلا كان من بيعتين في بيعة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (١٠١).

* * *

٨ - نموذج لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك

المسألة:

برجاء التكرم بإبداء ملاحظتكم حول نموذج عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

وبيانه كالتالي:

(التأجير التمليكي)

أ - عقد الأجرة المتناقصة:

وفقًا لهذا العقد فإن الخطوات تتم كما يلي:

١ - تقوم الشركة بشراء عين معينة بثمن معلوم بناءً على طلب أحد عملائها.

٢ - تبرم الشركة مع العميل عقدًا بتأجير هذه العين لفترة زمنية محددة بأجر سنوي معلوم.

٣ - يلتزم العميل بموجب العقد بدفع الأجرة السنوية بالإضافة إلى قيمة العين مقسطة على عدد سنوات العقد؛ بحيث تكتمل عملية تسديد كامل لقيمة العين مع نهاية فترة عقد التأجير.

٤ - تتنافس أجرة العين السنوية المتفق عليها بنسبة تساوي مقدار ما تم دفعة من قيمة العين.

٥ - تنتقل ملكية العين إلى المستأجر في اللحظة التي يتم فيها دفع كامل قيمة العين.

٦ - يتحمل المؤجر والمستأجر معًا تكاليف التأمين، والصيانة، والمخاطر بنسب تساوي نسبة ملكية كل واحد منهم من العين.

٧ - تتدرع الشركة بالضمانات الكافية التي تضمن لها وفاء المستأجر بالتزاماته؛ بحيث يكون من حقها استيفاء حقوقها عن طريق تلك الضمانات في حالة عدم الوفاء.

مثال تطبيقي (افتراضي):

ترغب إحدى شركات الطيران استئجارَ طائرة عن طريق الشركة لمدة خمس سنوات بحيث تقوم بتسديد قيمة الطائرة في شكل أقساط سنوية بالإضافة إلى دفع أجره سنوية متناقصة.....فتقوم الشركة مثلًا بشراء الطائرة بمبلغ ١٠ مليون ريال على أن تكون الأجرة السنوية مليون ريال بالإضافة إلى دفع القيمة على خمسة أقساط سنوية مقدار كل منهم ٢ مليون ريال وفقًا للحالة التالية:

التأجير التمليكي:

جدول الأجرة السنوية المتناقصة:

السنوات	أقساط القيمة	الأجرة	المجموع
السنة الأولى	٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
السنة الثانية	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٠٠٠
السنة الثالثة	٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٠,٠٠٠

السنة الرابعة	٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠
السنة الخامسة	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢,٢٠٠,٠٠٠
المجموع الكلي	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠

وهكذا يلاحظ من الجدول أعلاه أن الأجرة السنوية تنخفض إلى ٨٠٠,٠٠٠ ريال، وهي تساوى ٨٠٪ من الأجرة السنوية، وهي المتبقي من قيمة العين وهكذا حتى السنة الخامسة؛ حيث لا يدفع إلا ٢٠٠,٠٠٠ ريال، وهي ما يساوي ٢٠٪ من الأجرة السنوية، وهذه توازي ما تبقى من قيمة العين وهو ٢٠٪.

ب- عقد الأجرة مع خيار البيع الحقيقي:

(نموذج عقد الأجرة مع خيار البيع الحقيقي)

وبيانه كالتالي:

وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوات تتم كما يلي:

١ - يتقدم أحد العملاء إلى الشركة لطلب شراء عين محدده ليقوم باستخدامها مقابل أجر سنوي لفترة زمنية معلومة.

٢- تقوم شركة إسلامية بشراء العين، وتسلم للمستأجر وفقًا لعقد الإجارة حيث تظل العين باسم الشركة طيلة فترة الاستخدام المحددة بالعقد.

٣ - ينص العقد على حق المستأجر بعد نهاية فترة الإجارة في تجديد العقد لفترة زمنية أخرى، أو بيع العين، ومنحه جزء من قيمة العين كحافز على حسن الإدارة، والالتزام بالدفعات في مواعيدها.

٤ - في حالة رغبة المستأجر في بيع العين فإنها تعرض للبيع على طرف ثالث بحيث يحق للمستأجر أن يحصل على نسبة عالية من قيمة العين عند بيعها تصل إلى ٧٠٪ من القيمة، أو أكثر بشرط التزامه بسداد الدفعات في مواعيدها، وهذا الشرط يضمن الالتزام بالدفع، وحسن استخدام العين لكي ترتفع القيمة المتبقية بعد فترة الاستخدام.

٥ - يعطى للمستخدم حق الشفعة عند رغبته في أن يشتري العين هو لنفسه بعد أن تم تقويمها في السوق، وفي هذه الحالة يدفع للمالك الجزء الذي يخصه من قيمة العين

ويساوي ٣٠٪ مثلًا إذا كان العقد ينص على استحقاق المستخدم لـ ٧٠٪ من قيمة العين عند بيعها بعد فترة الإجارة.

٦ - بعد دفع المستخدم للحصة المشار إليها أعلاه تنقل ملكية العين باسمه.

ج - عقد الأجرة مع خيار البيع الرمزي:

(نموذج عقد الأجرة مع خيار البيع الرمزي)

وبيانه كالتالي:

يتم هذا الأسلوب وفقًا للخطوات التالية:

١ - يتقدم أحد العملاء إلى الشركة ويبدي رغبته في قيام الشركة بشراء عين معينة ليقوم باستئجارها.

٢- تقوم الشركة بشراء العين وتأجيرها منه بأجرة سنوية معلوم لمدة زمنية محددة.

٣ - تستوفي الشركة كامل قيمة العين مع نسبة معينة من الربح من خلال الأجرة السنوية المقررة عند التزام المستخدم بسداد الدفعات كاملةً في مواعيدها.

٤ - لضمان التزام المستخدم بسداد الأجرة في مواعيدها المحددة، ولضمان حسن استخدام العين فإنه ينص في العقد على حق المستأجر عند الوفاء بالتزاماته الحصول على خيار شراء العين بمبلغ ريال واحد عند نهاية فترة العقد شريطة التزامه بالدفعات في مواعيدها المحددة.

٥- عند تحقيق الشرط السابق تُنقل ملكية العين بعد مدة الإجارة إلى المستأجر، وتسجل باسمه.

د - الأجرة مع خيار الهبة:

يتم هذا الأسلوب وفقًا للخطوات التالية:

١ - يتقدم أحد العملاء إلى الشركة ويبدي رغبته في قيام الشركة بشراء عين معينة ليقوم باستئجارها.

٢- تقوم الشركة بشراء العين، وتأجيرها منه بأجرة سنوية معلومة لمدة زمنية معلومة.

٣ - تستوفي الشركة كامل قيمة العين بالإضافة إلى نسبة ربح معقولة بواسطة أقساط

الأجرة السنوية خلال فترة العقد يصبح مجموع دفعات الأجرة المختلفة خلال فترة العقد مساوٍ لقيمة العين لو بيعت مع نسبة معينة من الربح.

٤ – لضمان التزام المستأجر لسداد الدفعات السنوية في مواعيدها المحددة، ولضمان حسن استخدامه للعين فإنه يعطى خيار الهبة بحيث ينص العقد على حق المستخدم عند الالتزام بسداد الدفعات في مواعيدها المحددة الحصول على العين كهبة من المالك.

٥ – عند تحقيق هذا الشرط تنتقل ملكية العين إلى المستأجر بعد نهاية عقد الإجارة وتسجل باسمه كهبة.

الرأي الشرعي:

يمكن أن يؤجر مالك العين (أيًّا كان نوعها) عقارًا، أو آلية من الآليات كالطائرة، والباخرة، أو معدة ثقيلة، أو غير ذلك لمدة ٥ سنوات بأجرة سنوية محددة، وموزعة بأقساط تدفع في مواعيد محددة. ويشترط الطرفان في عقد الإجارة أن المالك المؤجر يلتزم بأن يبيع العين المأجورة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة بثمن يحددانه في العقد إذا وفى المستأجر بأقساط بدل الإيجار في مواعيدها، وسائر التزاماته التي يوجبها عليه العقد.

ونرى أن هذا الشرط مقبول، ويعتبر صحيحًا ملزمًا، ويفي بالغرض المقصود، ولا ترى مانعًا من اشتراط الجعل، وتكاليف الصيانة العادية للشيء المستأجر على عاتق المستأجر(١).

---

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:
بالنسبة للشرط الملزم للمؤجر بالبيع هذا شرط مقبول، ويعتبر صحيحًا وملزمًا استنادًا إلى ما أثر لدى بعض فقهاء السلف (كابن تيمية من جواز بيع العين المؤجرة ولو زاد على موجب العقد المطلق (في الإجارة)، أو نقص منه فإنه يجوز بلا خلاف. وقوله: « الشرط المقدم على العقد بمنـزلة المقارن له في ظاهر مذهب فقهاء الحديث. أحمد وغيره، وتصح الشروط التي لم تخالف الشرع في جميع العقود، فلو باع جارية، واشترط على المشتري إن باعها فهو أحق بها بالثمن صح البيع، وبشرط ».
د/ أبو غدة:
الموافقة في أصل الموضوع طبقًا لما قرره مجمع الفقه الإسلامي بجدة. وغيره من أن يكون العرض بالبيع منفصلًا عن عقد الإجارة تمامًا.
أما إن وقع كما ذكر من أن يشترط الطرفان في عقد الإجارة أن المالك المؤجر ملتزم بأن يبيع العين المأجورة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة...... إلخ فهذا فيه اشتراط عقد في عقد؛ لأنه اشتراط في عقد الإجارة أن يبيعه في النهاية =

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - فتوى رقم (٩٥).

* * *

٩- حكم عقد إيجار مع وعد بالشراء لمعدات بعد انتهاء الإيجار

المسألة:

عقد إيجار مع وعد بالشراء لمعدات معينة بسعر محدد عند انتهاء عقد الإيجار تاريخ محدد فما الحكم الشرعي؟

أ - في حالة أن العقد يمكن تجديده (عقد الإيجار) لمدة أخرى مماثلة هل يجوز أن يكون هناك، وعدان بالشراء؟

ب - وعد بسعر عن انتهاء عقد الإيجار الأول (قبل التجديد) وآخر بعد انتهاء التجديد لعقد الإيجار بسعر آخر.

الرأي الشرعي:

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك إذا تم فيه التملك بعقد بيع في حينه مستقبلًا عن عقد الإيجار جائزٌ سواءٌ كان مسبوقًا بوعدٍ واحدٍ، أو بوعدين، أو أكثر؛ لأن العبرة بالعقد لا بالوعد.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٣٦).

* * *

١٠- حول قيام شركة بشراء أصل معين، ثم تقوم بتأجيره لنفس البائع أو لآخر بحيث يكون للمستأجر تملك الأصل بعد انتهاء الإيجار

المسألة:

حول قيام الشركة بشراء أصل معين كطائرة مثلًا من طرف، ومن ثم تأجيرها لنفس

= واشتراط عقد في عقد ممنوع. وقد خصص الحنابلة له حيزًا في كلامهم عن الشروط، وما يمنع منها (الفصل الثاني فاسد) وهي ثلاثة أنواع؛ إحداها: أن يشترط على صاحبه عقدًا آخر كسلف، أو قرض، أو بيع، أو إجارة، فهذا يبطل البيع، ويحتمل أن يبطل الشرط وحده، والمشهور في المذاهب أن هذا الشرط فاسد يبطل به البيع. فالصيغة المختارة من المجمع، والتي لا تشتمل على محذور اشتراط عقد في عقد هي توقيع وعد منفصل عن عقد الإجارة في صيغته، وفى مضمونه، ولا مانع من قيام التفاهم غير العقدي على أيلولة الإجارة إلى تملك وتمليك، وكذلك مع تأبيد من القيود التي يتطلبها مقتضى الإجارة، وعدم الممانعة في تحمل المستأجر لنفقات الصيانة العادية.

الطرف، أو لطرف آخر بحيث يقوم الطرف المستأجر بتملكه لذلك الأصل بعد انتهاء فترة التأجير.

ومثلًا لذلك: أن تقوم الشركة بشراء طائرة من الخطوط السعودية بمبلغ عشرة ملايين ريال مثلًا، ومن ثم يتم تأجيرها للخطوط السعودية، أو أي طرف آخر بمبلغ ٢٥٠٠٠٠٠ ريال سنويًّا لمدة خمس سنوات، وعند انقضاء مدة التأجير يتم نقل ملكية الطائرة للخطوط السعودية بمبلغ ريال واحد.

الرأي الشرعي:

إذا كانت الشركة ستملك العين ملكًا شرعيًّا تامًّا ثم تؤجرها فلا ترى مانعًا شرعيًّا من المعاملة المسؤول عنها بشرط ألا تبيع الشركة العين المؤجرة إلى من اشترتها منه بطريق مباشر، أو غير مباشر؛ حيث إن ذلك يمكن أن يتخذ وسيلة مستورة لقرض ربوى.

الدليل الشرعي لشركة الراجحي:

استنادًا إلى تحريم الحيل المؤدية إلى الحرام؛ لأن الشبهة ملحقة بالحقيقة في باب المحرمات احتياطًا (الكاساني ٥/ ١٩٨).

أي أنها أجازت تأجير العين للبائع، ولكنها لم تجز إعادة البيع له بعد مدة الإجارة درءًا لذريعة الربا[1].

---

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:
ترى صياغة العقد على أساس عقد بيع بالتقسيط، حيث تتوفر في تلك الصورة شروط البيع بالتقسيط الذي سيعادل فيها المبلغ المدفوع مع قيمة الثمن في نهاية المدة.
والعبرة في الإباحة والتحريم في هذه العقود هو دخول الصورية فيها من عدمه، فإذا كان القصد فيها إخفاء عقد تمويل الغرض منه القرض بفائدة، فهو ربًا محرم شرعًا، أما إذا انتفى قصد الغرض السابق الإلماح إليه فإن المسألة تجوز بشرط ألا تتداخل التزامات المؤجر والبائع، وذلك على النحو الوارد في السؤال رقم (٧٨).
رأي د/ أبو السعود:
المعاملة هنا تستهدف التمويل، وليس البيع والشراء إلا محاولة لتبرير النفع العائد من التمويل؛ نظرًا لعدم وجود صورة تقرها، وتسمح للمفردات التمويلية بالعمل المتعارف عليه. ويرى أن هذه الصورة، وأمثالها معاملة مشبوهة القصد منها التمويل بفائدة، تعادل قيمة الإيجار في المدة زائدًا قسطًا من أصل الدين بحيث تحصل الشركة على مالها زائدًا الفوائد في بحر مدة الإجارة.
د/ جمال عطية:
يرى جواز المعاملة؛ لأن الشراء الأول جائز، وتأجير العين للبائع جائز، وإعادة البيع للمالك الأول بعد فترة بمبلغ حقيقي لا غبار عليه؛ لأنها عقود مستقلة استوفى كل منها شروطه، وأركانه، استنادًا على رأي الشافعي في الأم (٢/ ٧٨).

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - قرار رقم (٤٣).

❊❊❊

١١- حول عقد الإيجار المقترن بوعد بالبيع

المسألة:

عندما تقوم الشركة بتأجير عين (منزل، أو سيارة، أو غيرها) إلى أحد عملائها، ويتم توقيع عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع لمدة ثلاث سنوات مثلًا، وبعد مضى ثلاثة أو أربعة أشهر يتقدم العميل راغبًا فسخ العقد، وإنهاء التأجير فهل يملك المستأجر حق الفسخ هذا أم هل يمكن اعتبار عقد الإيجار ملزمًا لكامل المدة التي تم التعاقد عليها، وهي ثلاث سنوات في مثالنا. وبالتالي فيمكن مطالبة العميل بالإيجار عن كامل مدة العقد؟ وفي حالة تمكن الشركة من تأجير العين التي قام العميل الأول بفسخ عقد إيجارها إلى عميل آخر فهل يمكن للشركة مطالبة العميل الأول بدفع قيمة الإيجار عن كامل مدة الانتظار حتى تتمكن الشركة من تأجير العين إلى عميل آخر؟

الرأي الشرعي:

وبعد التأمل في الاستفسار توصلت لما يلي:

عقد الإيجار عقد لازم للمدة المتعاقد عليها، ولا يملك أي من الطرفين فسخه إلا برضا الطرف الثاني أو بموجب نصوص العقد نفسه إذا كان يحوي موجبات للفسخ تعطي لأي طرفي العقد ذلك، ويمكن للشركة أن تضيف إلى الفقرة التي تعطيها حق الفسخ إذا أخل العميل بالعقد عبارة تجعل من حقها الفسخ، أو تأجير العين على حساب العميل، واستيفاء حق الشركة فإن زاد شيء تعيده الشركة للعميل وإن نقص فلها الحق في الرجوع على العميل لتسديده للشركة، على أنه يلاحظ عند استخدام الشركة لحق الفسخ التقيد بالقرار رقم (١٢١).

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - قرار رقم (١٤١).

❊❊❊

١٢- حول عقد الإيجار المقترن بوعد بالبيع المتطلب تعديل بعض بنوده

المسألة:

حول عقد الإيجار المقترن بوعد بالبيع المتضمن طلب إلغاء بعض بنوده، وتعديل البعض.

الرأي الشرعي:

بعد دراسة التعديلات المقترحة توصلت لما يلي:

أولًا: يعدل عنوان العقد إلى عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع.

ثانيًا: يلغى البند ثانيًا المتعلق بالقرية ليصبح العقد عامًا يمكن تطبيقه مع أي عميل.

ثالثًا: يعدل البند العاشر ليصبح كما يلي:

في حالة إخلاء الطرف الثاني بأي من التزاماته بموجب هذا العقد، أو عدم وفائه بأي قسط من الإيجار بعد استحقاقه بشهر واحد يكون للطرف الأول بعد إنذار الطرف الثاني خطيًا حق فسخ العقد، وإذا فسخ الطرف الأول هذا العقد بموجب هذه المادة فإن على الطرف الثاني إخلاء العين المؤجرة فورًا، وسداد الإيجارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه الفعلي للعين المؤجرة بموجب محضر تسليم يُوقع من الطرفين، وللطرف الأول الحق في أن يقوم تلقائيًا ودونما حاجة إلى إشعار الطرف الثاني مسبقًا بخصم قيمة أية مستحقات تترتب له على الطرف الثاني بموجب هذا العقد من أية حسابات، أو أموال، أو ودائع تخص الطرف الثاني.

وفي حالة استعمال الطرف الأول حقه في فسخ العقد فرعايةً منه لتحقيق المعادلة فإنه في حالة زيادة الثمن السوقي للعين المؤجرة معروضة إلى هذا الثمن الأجور التي دعها الطرف الثاني إذا زاد مجموع ذلك على القيمة الحقيقية للعين المؤجرة.

رابعًا: يضاف بند خاص لتغطية جانب الكفالة في العقد.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - قرار رقم (١٣١).

***

١٣- حول صيغة عقد إيجار مقرون بالوعد بالبيع

المسألة:

الاطلاع على صيغة عقد إيجار معدات مقرون بوعد بالبيع الوارد من الشركة ضمن خطاب الإدارة العامة والتمويل.

الرأي الشرعي:

أجازته بالصيغة المرافقة لهذا القرار(١).

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - فتوى رقم (١٤٥) - السعودية.

***

١٤- حول شراء طائرة ركاب، ثم تحويلها لطائرة شحن، ثم إبرام عقد إيجار عليها، ووعد ملزم بالشراء

المسألة:

الموضوع: شراء طائرة ركاب، وبعد الشراء، وانتقال جميع حقوق وتبعات الملكية

---

(١) رأي د/ عبد الستار أبو غدة:

- القرار رقم (١٤٥) بشأن عقد تأجير ينتهي بالتمليك:

أ - جاء في البند السابع من العقد النص على أيلولة ملكية الإضافات والتعديلات المثبتة بالعين إلى الشركة دون مقابل.

هذا غير سائغ؛ لأن فيه نزع ملك الغير بالاشتراط دون رضًا في حينه أي بعد انتهاء الإجارة، ودون مقابل، والمقرر هو تخيير المالك عند انتهاء الإجارة بين تملك الإضافات بالثمن، أو طلب نزعها عن العين شريطة عدم إلحاق ضرر بالعين، أو إزالة الضرر وإعادة الحال إلى سابق عهدها.

ب - جاء النص في البند العاشر على تحميل المستأجر الصيانة التي تقع عليه شرعًا.

- هذا النص يستلزم التوضيح؛ إذ ليس مبينًا في العقد ما الذي يقع عليه شرعًا، والمقرر (كما جاء في قرارات أخرى) أن الصيانة التي يتحملها المستأجر هي الصيانة التشغيلية والدورية، وليست الأساسية التي يتوقف عليها وجود المنفعة. وقد جاء الوعد ببيانها بملحق للعقد لكن لم يرفق هذا الملحق، فإما أن يلحق به ذلك، أو يوضح الضابط في نص العقد.

جـ - وقع في البند الحادي عشر المزج بين الإجارة، والبيع بالأجل، وهو منهج قانوني تأباه الشريعة، فقد نص فيه على أن الأجرة تتعدل في حالة الفسخ قبل نهاية مدة الإجارة فيعاد احتساب الثمن السوقي للعين، ويقارن بالمقبوض من الأجرة ويرد الفرق.

- والمقرر أنه تطبق أحكام الإجارة خالصةً على هذه العملية إلى أن يحصل البيع فتطبق أحكام البيع، وقد منع قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن التأجير المنتهي بالتمليك من الخلط بين أحكام الإجارة وأحكام البيع. على أنه لا مانع من إقدام المالك للعين في أي وقت يشاء من الحط من الأجرة، لكنه ليس لمراعاة (البيع) الذي ستئول إليه هذه الإجارة؛ لأنه لا يسوغ اشتراط عقد في عقد.

تقوم الشركة بالتعاقد مع أحد المقاولين لتحويل الطائرة إلى طائرة شحن. وبعد إتمام عملية التحويل تقوم الشركة بالتعاقد مع شركة خطوط جوية على إيجار ووعد ملزم بالشراء، بحيث تقوم الشركة بتأجير الطائرة لمدة خمس سنوات بنفس ثمن تكلفة التمويل ١٣ مليون دولار، وبعد انتهاء المدة يتم بيع الطائرة بمبلغ ٣٥ مليون دولار تقريبًا للخطوط السعودية.

الرأي الشرعي:

لا ترى مانعًا من ذلك إذا لم يكن مشروطًا على الشركة في شرائها الطائرة أن تبيعها بعد ذلك إلى نفس البائع، ولم تكن العملية ستارًا لتمويل ربوي[(١)].

---

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:

ترى الهيئة الشرعية للمركز بأنه لا مانع شرعًا من هذه المعاملة على النحو الوارد بالمسألة، ولا مجال فيها لبيع العِينة بعد تغير المبيع من حال إلى حال، ثم تأجيره لمدة معينة بأجرة معلومة ثم تملكه بالبيع بعد انتهاء مدة الإجارة ومبنى الحكم هذا أن الأصل في العقود الجواز ما دامت قد خلت عن الربا، والغرر، والتدليس، واستوفت أركانها وحققت مصالح أطرافها ولم تغير بالمصلحة العامة.

ولا يستدل على منع هذه المعاملة بما ورد ضعيفًا في النهي عن الشرط أو الشرطين مع البيع، والنهي عن بيعتين في بيعة حيث يخالف ذلك - مع ضعفه - عموم الآيات وأصول الشريعة.

وما ورد من أحاديث النهي عن بيع وشرط أو شرطين، والنهي عن بيعتين في بيعة وصفقتين في صفقة لا تنهض دليلًا على منع هذه المعاملة لضعف تلك الأحاديث ومخالفتها لعموم الآيات وأصول الشريعة.

رأي د/ أبو غدة:

الموافقة مع الاحتراز من الاشتراط في عقد الشراء الأول بأن يلتزم بالبيع للمالك الأول، فلا داعي له لأنه جاء من الهيئة تحاشيًا من بيع العِينة. وهنا لم تبق الصورة مجالًا لبيع العينة؛ لأن المبيع قد أدخل عليه تغير بتحويل الطائرة من طائرة ركاب إلى طائرة شحن. وهذا التغيير ينفي العينة الممنوعة، وهذا الاشتراط أيضًا ممنوع أصالةً؛ لأن اشتراط عقد في عقد ممنوع.

رأي د/ جمال عطية:

يرى إباحة هذه الصورة على إطلاقها، وأن الشروط بالرأي الأول القصد منها التأجير التمويلي، وحصر التأجير في صورته التشغيلية، وهو اتجاه يقوم على حصر المعاملات في صورة المعاملات القديمة دون مراعاة التطور والتعقيد، الذي صارت إليه المعاملات المعاصرة مع أن جمهور الفقهاء يرون أن الأصل في العقود والشروط الإباحة، ما لم ينص بالتحريم.

رأي د/ نزيه حماد:

عندما يكون القصد - من الإجارة التمويلية، والتأجير المنتهي بالتمليك - هو حقيقة التأجير والبيع، بالنسبة للمصرف الإسلامي، فإنها بلا ريب تكون منسجمةً مع مقصد الشارع في إباحة هذين العقدين، ولا حرج فيهما من هذا الجانب. وعندما يكون القصد منها التمويل بمعنى الإقراض بزيادة مقابل الأجل فإنها تكون غير مشروعة في الحقيقة. ونفس الأمر سدًّا لذريعة اقتراف المحظورات تحت شعار المشروعات.

وإنما ذلك، لأن الأصل في العقود الإباحة (ابن تيمية ٣/ ٤٧٤ وما بعدها).

قصد التوصل بالثمن والمبيع إلى الربا حرام (انظر ابن تيمية في الفتاوى الكبرى ٣/ ٢٢٣)، والأصل في الأشياء الإباحة والأصل في الأحوال الإباحة بالإجماع ما لم يظهر دليل على الحرمة (ابن عابدين ٣/ ٢٤٤).

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - فتوى رقم (١٠٢) - السعودية.

***

١٥- إعطاء العميل عدة إجابات بآجال وأسعار مختلفة

المسألة:

هل يجوز الاتفاق على شراء طائرة من جهة ما، ثم تأجيرها لنفس الجهة؟

الرأي الشرعي:

أولًا: إن شراء الطائرة من الشركة المالكة لها يجب أن يخلو من أي ربط بعملية استئجارها من نفس الشركة المالكة (إن تقرر ذلك وهو لا مانع منه شرعًا)، أو من شركة تابعة لها، أو من أي جهة أخرى؛ لأن هذا الربط يقع به محذور شرعي وهو (اشتراط عقد في عقد)، أو ما يسمى (بيعتين في بيعة).

ثانيًا: ولا مانع من تنظيم صيغة مواعدة باستئجار الطائرة إذا تمت عملية الشراء؛ لأن المواعدة ليست عقدًا، ويترتب عليها التعويض فقط.

ثالثًا: في حالة استئجار الشركة للطائرة لا بد من تطبيق أحكام عقد الإيجار (دون نظر إلى أن الطائرة ستئول في المستقبل إلى المستأجر) أي يتحمل المالك تبعة الهلاك، وإذا كان هناك تأمين فيتحمل أقساطه، ولا مانع من توكيل المستأجر بالقيام بإجراءات التأمين لكن على حساب المالك (المؤجر).

رابعًا: كذلك يتحمل المالك نفقات الصيانة الأساسية التي يتطلبها بقاء المنفعة المتعاقد عليها ويجوز تحميل المستأجر الصيانة التشغيلية؛ لأنها معلومة ومنضبطة فتعتبر كأنها جزء من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر.

خامسًا: لا مانع من المواعدة بين المالك (المؤجر) والمستأجر على شراء الطائرة

في نهاية مدة الاستئجار، ثم يبرم عقد البيع في حينه، ولا يجوز عقده بصورة مضافة للمستقبل؛ لأن عقد البيع لا يقبل الإضافة للمستقبل ولا للتعليق.

سادسًا: على أنه من الممكن إصدار المستأجر إيجابًا منه بالشراء مربوطًا بوقت ممتد من تاريخ الإصدار إلى أمد محدد ولو طيلة فترة الاستئجار مع تحديد الثمن، ويبقى الحق للطرف الآخر في إصدار قبول بالبيع، وبمجرد التعبير عن الإرادة بالبيع ينعقد في حينه أي يكون إيجابًا مؤقتًا بوقت وهو شطر العقد، فإذا اقترن بالقبول خلال فترة صلاحية الإيجاب أبرم العقد حينئذٍ.

والخلاصة فإن الخطوات التي تقوم عليها العملية بوجه مشروع هي:

أولًا: شراء الطائرة بعقد بيع عادي خالٍ من اشتراط الإيجار.

ثانيًا: عقد للإيجار حسب المعتاد مع تطبيق التزامات المؤجر والمستأجر.

ثالثًا: مواعدة على تمليك الطائرة في نهاية عقد الإيجار، أو تلقي إيجاب مؤقت بوقت صالح للقبول خلال الوقت.

المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية - الجزء الأول - إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دلة البركة - السعودية - فتوى (٢٠).

***

١٦- حول شراء طائرة من شركة تصنيع طائرات ثم تأجيرها وبعد ذلك تقوم ببيعها لشركة التصنيع نفسها

المسألة:

إذا قامت الشركة بشراء طائرة من إحدى الشركات المصنعة للطائرات شراءً تامًا ناقلًا لجميع حقوق الملكية، ومحملًا الشركة جميع الآثار المترتبة على هذه الحقوق، مثل: تحمل تبعة الهلاك، ومصاريف التأمين، ونفقات الصيانة... إلخ. ومن ثم تقوم الشركة بتأجير هذه الطائرة إلى إحدى شركات الطيران لمدة محددة (ثلاث سنوات، أو ما يقاربها) لبيعها بعد انتهاء عقد الإجارة للشركة المصنعة مقابل سعر للبيع أقل من سعر الشراء (يعكس الاستهلاك خلال مدة الإجارة) ووفق وعد بالبيع يتم التوقيع عليه بين الشركة والشركة المصنعة.

الرأي الشرعي:

بعد التأمل في السؤال المذكور توصلت لما يلي:

لا نرى مانعًا شرعيًّا من المعاملة المسؤول عنها، ما دامت الشركة ستملك الطائرة ملكًا شرعيًّا تامًّا، وتتسلمها، وتتحمل مسئولية المالك، وهذا يعني أنه لا مانع من أن توقع الشركة مع الشركة المصنعة للطائرة وعدًا ببيعها الطائرة بعد انتهاء الثلاث سنوات المذكورة بالسعر المشار إليه في السؤال على ألا يكون هذا الترتيب ستارًا لعملية ربوية، وعلى أن تزودنا الشركة بصورة موثقة من عقد شراء الطائرة، وعقد تأجيرها، والوعد ببيعها على الشركة المصنعة.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - قرار رقم (٩١) - السعودية.

* * *

١٧- شراء معدات وتأجيرها

المسألة:

بيان الوجه الشرعي في حالة قيام البنك بشراء معدات - آليات - وتسجيلها باسمه. ومن ثم يؤجرها للغير لمدة محدودة (٤ سنوات مثلًا)، يتم في خلال هذه المدة استهلاك هذه المعدات - الآليات - مقابل أجرة سنوية محددة يتفق عليها بين البنك والمستأجر.

بيان المسألة:

١ - الحالة الأولى:

- قيام البنك بشراء معدات - آليات - بمبلغ مليون دينار وتأجيرها لمدة (٤) سنوات بأجرة إجمالية (٢ , ١) مليون دينار أي بمعدل (٣٠٠) ألف دينار سنويًّا، على أساس أن تئول ملكية هذه المعدات - الآليات - إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار (٤سنوات)، وذلك بسبب أن عملية فك ونقل وبيع قطع هذه المعدات - الآليات - بعد فترة نهاية العقد قد يكلف أكثر من ثمن المبيع.

٢ - الحالة الثانية:

- هل يجوز الاتفاق منذ البداية على قيام المستأجر بشراء هذه المعدات - الآليات - من البنك في نهاية أية سنة من سنوات عقد الإيجار، وذلك حسب المثال التوضيحي التالي:

(أ) قيمة المعدات - الآليات (مليون) دينار أردني مثلًا.

(ب) قيمة الأجرة السنوية (٣٠٠) ألف دينار أردني.

(ج) ١ - إذا أراد المستأجر أن يشترى المعدات - الآليات - في نهاية السنة الأولى، فإنه يدفع ما يلي:

(٣٠٠) ألف دينار أردني أجرة السنة الأولى.

(٧٥٠) ألف دينار أردني صافي قيمة المعدات - الآليات -.

١٠٥٠٠٠٠ المجموع (مليون، وخمسون ألف دينار أردني).

٢ - إذا أراد المستأجر أن يشتري المعدات - الآليات - في نهاية السنة الثانية، فإنه يدفع ما يلي:

(٦٠٠) ألف دينار أردني أجرة السنتين.

(٥٠٠) ألف دينار أردني صافي قيمة المعدات - الآليات -.

١١٠٠٠٠٠ المجموع (مليون، ومائة ألف دينار أردني).

٣ - إذا أراد المستأجر أن يشتري المعدات - الآليات - في نهاية السنة الثالثة فإنه يدفع ما يلي:

(٩٠٠) ألف دينار أردني أجرة الثلاث سنوات.

(٢٥٠) ألف دينار أردني صافي قيمة المعدات - الآليات -.

١١٥٠٠٠٠ المجموع (مليون، ومائة، وخمسون ألف دينار أردني).

٣ - الحالة الثالثة:

- هل يجوز للبنك أن يقوم ببيع عقود الإيجار التي أبرمها مع مستأجر هذه المعدات - الآليات -، وذلك على اعتبار أن هذه العقود تمثل حقوقًا مالية للبنك؟

- أو أن يتم بيع هذه المعدات الآليات - المؤجرة إلى مشترٍ جديد، على أن يلتزم هذا المشتري الجديد بالاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار المبرم بين البنك، والمستأجر؟

الرأي الشرعي:

قد أوضحتم السؤال بذكر ثلاث حالات:

الحالة الأولى:

اشترى البنك معدات - آليات - بمبلغ مليون دينار، وأجرها للغير لمدة أربع سنوات، بأجرة إجمالية، قدرها مليون دينار ونصف مثلًا على أن تئول ملكية هذه المعدات إلى المستأجر، بنهاية مدة الإيجار، بسبب أن عملية فك ونقل وبيع هذه المعدات بعد فترة نهاية العقد، قد يكلف أكثر من قيمة المبيع.

الحالة الثانية:

هل يجوز الاتفاق منذ البداية على أن يشتري المستأجر تلك المعدات من البنك، في نهاية أية سنة، من سنوات عقد الإيجار، حسب الأمثلة التوضيحية المشار إليها في الكتاب؟

الحالة الثالثة:

هل يجوز للبنك أن يبيع عقود الإيجار التي أبرمها مع مستأجر هذه المعدات؛ وذلك على اعتبار أن هذه العقود تمثل حقوقًا مالية للبنك؟ أو أن يتم بيع هذه المعدات إلى مشترٍ جديد على أن يلتزم هذا المشتري الجديد بالاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار المبرم بين البنك، والمستأجر؟

قبل الجواب المحدد، أضع بين يديكم بعض النصوص للقواعد الشرعية، التي يمكن أن تهدينا إلى الجواب الواضح عن كل حالة من الحالات الثلاث المذكورة:

١ - أن الإجارة عقد يستلزم تمليك المنفعة، دون الأعيان، كما هو واضح من طبيعة العقد، ومنصوص عليه في جميع المراجع الفقهية والشرعية.

٢ - عقد الإجارة، من عقود المعاوضات، وذلك كان قابلًا لما يقبله البيع من الخيارات مثل خيار الشرط، وخيار الرؤية، ويجوز لأي من الفريقين منفردًا، ولهما جميعًا اشتراط الخيار في إمضاء العقد أو فسخه.

وقد جعل الخيار للتروي قبل الالتزام بالعقد، وإذا مضت مدة الخيار، دون أن يصدر ممن له حق الخيار. ما يدل على فسخ أو إمضاء لزم العقد.

وعليه فلا يترتب على العقد مدة الخيار إلا عدم لزومه بالنظر لمن شرطه لنفسه، وأمضى العقد كان عليه أجر المدة كلها، وإن فسخ لم يلزمه إلا أجرة مدة انتفاعه، إن انتفع.

٣- بعض أئمة المذاهب كأبي حنيفة لا يجيزون أن تكون مدة الخيار أكثر من ثلاثة أيام، وبعضهم يجيز لنحو شهر، ولكن الإمام أحمد وأبا يوسف ومحمد بن الحسن وابن المنذر وابن أبي ليلى وإسحاق وأبا ثور جوزوا أن تكون المدة حسب اتفاق الطرفين، طالت أو قصرت بشرط أن تكون معلومة محدودة.

٤- إذا أجر عينًا ثم باعها صح البيع، ولو للمستأجر نفسه؛ لأن العين في يده، وهل تبطل الإجارة لأنه تملك المنفعة بعقد، ثم ملك الرقبة بعقد آخر فلم يتنافيا.

٥- وقال الحنابلة: ينتقل الملك في زمن خيار الشرط إلى المشتري، ويخرج عن ملك البائع.

٦- الجمع بين بيع وإجارة معًا، جائز في أظهر قولي العلماء.

٧- الشرط الواحد في البيع لا بأس به، وإنما نهى عن الشرطين، وظاهر كلام أحمد أن الشرطين المنهي عنهما ما كانا فاسدين، فأما إن ذكر شرط، أو أكثر من مقتضى العقد، أو مصلحته، مثل أن يبيع الشيء بشرط الخيار، والتأجيل، والرهن، والكفيل، فهذا لا يؤثر في العقد، وأن كثر.

٨- تقسم الحقوق إلى حقوق شخصية، أو عينية، أو معنوية، والحقوق العينية الأصلية تشمل الملكية، والتصرف، والانتفاع، والاستعمال، والسكنى، والسطحية (القرار) والحقوق المجردة، والوقف.... إلخ. والحقوق المعنوية هي التي ترد على أشياء غير المادية.

٩- والمال هو كل عين، أو حق له قيمة مادية في التعامل، وكل شيء يمكن حيازته ماديًّا، أو معنويًّا، والانتفاع به انتفاعًا شرعيًّا، ولا يخرج عن التعامل بطبيعته، أو بحكم القانون يصح أن يكون محلًّا للحقوق المالية.

١٠- والبيع تمليك مال، أو حق مالي لقاء عوض.

١١- والأشياء الاستهلاكية، هي ما لا يتحقق الانتفاع بخصائصها إلا باستهلاكها، وأما الأشياء الاستعمالية فهي ما يتحقق الانتفاع باستعمالها مرارًا مع بقاء عينها.

١٢- فرق بين الأشياء، والأموال، فالشيء قد يكون مالًا، وقد يكون غير مال، والشيء قد يكون ماديًّا وقد يكون معنويًّا، وقد كثرت الأشياء المعنوية وتمولها الناس، وتعارف

الناس ذلك تعارفًا لم يعد مجالًا للشك فيه، ولا إنكاره، وقد اعتبر القانون المدني الأردني كثيرًا من الأشياء المعنوية أموالًا؛ كالألحان والأسماء التجارية والعلامة التجارية.

١٣- إن الحيازة قد تكون مادية، وقد تكون معنوية، وإن القانون اعتبر أن الحيازة قد تكون بحيازة الشيء نفسه، وقد تكون بحيازة أصليه فمن حاز دارًا حاز منفعتها تبعًا، وهذا هو مذهب المالكية، والشافعية، والحنابلة.

ومع أن الحنفية لم يعتبروا المنافع أموالًا، فقد استثنوا الوقوف، ومال اليتيم، والأعيان المعدة للاستغلال.

١٤- إن القانون المدني الأردني اتجه إلى الأخذ برأي الأئمة الثلاثة المذكورين من أن المنافع أموال؛ ليعم الاصطلاح جميع الناس، ولم يرد في كتاب اللَّه ولا في سنة رسول اللَّه أن المنفعة ليست مالًا؛ ولهذا فقد اتسع التعريف فشمل الحق إن تعلق بمال، كحق المستأجر في العين التي استأجرها، وحق المرور، وحق المسيل، أما إذا تعلق الحق بغير مال كحق الحضانة فلا يعتبر مالًا بالإجماع.

وبعد ذكر هذه النصوص والقواعد ننتقل لمعالجة الحالات الثلاث المذكورة:

أما الحالة الأولى: بصورتها الموضحة فلا تجوز شرعًا؛ لأن عقد الإجارة تمليك المنافع، ولا يجوز أن ينتج عنه تمليك العين المؤجرة، لاختلاف طبيعة العقدين ونتائجهما:

غير أن هذا لا يمنع البنك من أن يتفق مع الفريق الآخر على بيعه تلك الأعيان في نهاية الإجارة (تحدد) بمبلغ معين يتفقان عليه.

أو أن يعد البنك الفريق الآخر بأن يبيعه تلك المعدات، في نهاية مدة الإجارة المتفق عليها (تحدد أيضًا) بمبلغ معين يتفق عليه الطرفان ويكون هذا من باب الوعد الملزم قضاءً، حسبما سار عليه القانون المدني الأردني.

وأما الحالة الثانية: بصورتها المذكورة فلا تجوز شرعًا؛ لأنها تضمنت غررًا في العقد، يمنع من صحته، لعدم تعيين مدة العقد والإجارة، بالتحديد وعدم تعيين بدء عقد البيع.

غير أن هذا لا يمنع من أن يتفق الطرفان على أن يكون للفريق الثاني حق الخيار في نهاية السنة الأولى مثلًا، أو في نهاية السنة الثانية (تحدد مدة الخيار) على أن يلتزم هذا

الفريق بأن يدفع القسط المستحق عن المدة التي انتفع بها فقط، وإذا استعمل حقه في خيار الشرط، انفسخ العقد حينئذٍ.

وأما الحالة الثالثة فقد تضمنت صورتين:

الصورة الأولى: أن يقوم البنك ببيع عقود الإيجار؛ وذلك على اعتبار أن هذه العقود تمثل حقوقًا مالية للبنك.

ومعلوم أن العقد شرعًا هو ارتباط الإيجاب بالقبول، وقد تم فعلًا، والبنك في موضوعنا، إنما يملك المعدات المؤجرة، ويستحق ما شرط له من أرباح، وأقساط حسب الاتفاق، ولا يملك حق الانتفاع بالمعدات، الذي يعتبر حقًّا ماليًّا هو المستأجر، وهو الذي يملك بيع ذلك الحق.

ولذلك لم يتضح لي في هذه الصورة ما هي الحقوق التي يريد البنك بيعها ؟ اللَّهم إذا كان المقصود بيع ما تبقى له من أقساط، وحقه في الربح، وهذا لا يجوز بيعه متفاضلًا بحال ولو بأجل؛ لأن ذلك يحقق معنى الربا قطعًا.

وأما الصورة الثانية: فقد تضمنت أن يبيع البنك المعدات إلى مشتر آخر جديد، على أن يلتزم هذا المشتري بالاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار المبرم بين البنك والمستأجر.

وهذه الصورة ينطبق عليها ما ذكره في المغني وغيره، من معتبرات الفقه، من أنه إذا أجَّر عينًا ثم باعها صح البيع ولو للمستأجر نفسه؛ لأن العين في يده، ولا تبطل الإجارة؛ لأن المنفعة تملك بعقد الإيجار، والمعدات تملك بعقد البيع، ولا تنافي بينهما، على أن يكون معلومًا أن هذا البيع لا يؤثر مطلقًا على حقوق المستأجر التي حصل عليها بعقد الإجارة.

ولذلك فلا مانع شرعًا، من العمل بما ورد في الصورة الثانية من الحالة الثالثة على الوجه المذكور.

وأرجو أن أكون قد توصلت نتيجة هذه الدراسة إلى بيان الوجه الشرعي، في المسائل المطروحة في الكتاب المشار إليه، واللَّه أعلم بالصواب.

المصدر: البنك الإسلامي الأردني - فتاوى الهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار (ج١)، فتوى (١٨).

***

١٨- حول الدخول في عقد إيجار يمنح المستأجر حق شراء العين، أو الاستمرار في إيجارها كل ستة أشهر

المسألة:

الدخول في عقد إجارة يمنح المستأجر حق شراء العين المؤجرة، أو الاستمرار في عقد إجارة كل ستة أشهر بنفس الشروط حتى انتهاء مدة العقد.

الرأي الشرعي:

لا نرى مانعًا شرعيًّا من دخول الشركة في عقد إجارة يمنح المستأجر فيه خلال مدة العقد، وعلى فترات متساوية الحق في شراء العين المؤجرة وفق العرض المقدم من المؤجر بشرط أن يكون الثمن معلومًا عند توقيع عقد الإجارة، وألا يكون ستارًا لعملية تمويل ربوي.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - فتوى رقم (٩٣) - السعودية.

***

١٩- يجب أن يتم البيع في نهاية عقد الإيجار

المسألة:

هل يجوز للمصرف الإسلامي أن يقوم بشراء معدات معينة يحتاجها مقاول، أو صاحب مصنع، وتسلم هذه المعدات أو الماكينات له مقابل إيجار شهري، أو سنوي معين يحدد بحيث لا تتجاوز أقساط الإيجار العمر الإنتاجي للمعدات، وعند دفع آخر قسط يكون من حق المقاول أن يختار بين أن يعيد المعدات للمصرف، أو أن يشتريها مقابل دفع مبلغ رمزي جدًّا.

وهذه العملية تشبه البيع بالتقسيط إلى حد كبير من حيث تفصيلها إلا أنها تختلف عنها في أن البيع يتم في نهاية عقد الإيجار، وتكون المعدات ملك المصرف أثناء فترة الإيجار كلها، وبمعنى آخر فلو فشل المقاول في دفع أقساط الإيجار يستطيع الممول أن يسترجع المعدات المباعة بعكس البيع بالتقسيط؛ حيث لا يستطيع الممول استرجاع المعدات المباعة إلا إذا كان مرتهنًا لها كضمان.

كذلك فإن البيع قد يتم في نهاية عقد الإيجار، وقد لا يتم ذلك بحسب اختيار جميع الأطراف؟

الرأي الشرعي:

لا مانع من الدخول في مثل هذه العمليات على أن تعرض العقود على هيئة الرقابة لإقرارها.

المصدر: مصرف قطر الإسلامي - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لمصرف قطر الإسلامي - فتوى (١٦).

* * *

٢٠- تئول ملكية المشروع بالكامل إلى المستأجر بعد تسديد كامل حصة الطرف الآخر

المسألة:

تقدم لنا أحد عملاء المصرف يطلب بناء محطة بترول على أرض يملكها في موقع حساس مشاركةً مع المصرف بأن يقدم الأرض، ويقوم المصرف بتقديم جزء من المال، وعلى أن يقوم بتأجير المحطة إلى ثلاثة شركاء هو واحد منهم، ومن الجدير بالذكر أن الإيجار الشهري المتأتي من الشركة الثلاثية سوف يدفع بالكامل للمصرف على النحو التالي:

أولًا: جزء من الإيجار يكون نصيب المصرف كحصته في المشاركة.

ثانيًا: الجزء الثاني من الإيجار يبقى لدى المصرف لإنقاص حصته على أن يبيع المصرف حصته تدريجيًا على أساس المشاركة المتناقصة.

الرأي الشرعي:

الرأي أنه لإجارة هذا المشروع يجب أن يكون هناك عقد مشاركة بين المصرف والعميل، وبعد الانتهاء من المشروع فلا حرج شرعًا أن يقوم صاحب الأرض وشركاؤه من استئجار المحطة، على أن يتم ذلك بتوقيع عقد استئجار بين الأطراف المعنية « المصرف، والمستأجرين » على أن يتم تقدير القيمة الإيجارية حسبما هو سائد في السوق، ويتم تقدير حصة المصرف من قيمة الإيجار حسب نصيبه في رأس مال المشروع، وعلى أن يتم استخدام حصة العميل من القيمة الإيجارية حسب ما هو سائد في السوق في تسديد حصة المصرف، وعند سداد كامل حصة المصرف يئول المشروع بالكامل إلى الشريك الآخر « المستأجر ».

المصدر: مصرف قطر الإسلامي - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لمصرف قطر الإسلامي - فتوى (٤٩).

* * *

٢١- تعجيل التملك

المسألة:

هل يجوز تعجيل التملك في الإيجار المنتهي بالتمليك؟

الرأي الشرعي:

أولًا: الإيجار المنتهي بالتمليك هو شرعًا عقد إجارة، ولو كان محل الإجارة سيئول - بالوعد - إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة، ولا بد من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد إلى أن يتم بيع محل الإجارة، أو هبته إلى المستأجر بإيجاب، وقبول في حينه.

ثانيًا: إذا رغب المستأجر (في الإيجار المنتهي بالتمليك) بتعجيل التملك لمحل الإجارة بالشراء قبل انتهاء مدتها فإن العبرة بالثمن الذي يتم عليه الاتفاق بين الطرفين، سواء كان بمقدار ما بقي من أقساط الإيجار، أو بأقل، أو بأكثر؛ لأن العبرة بحصول التراضي على الثمن في عقد البيع.

ثالثًا: في حالة الإيجار المنتهي بالتمليك يجوز للمالك المؤجر أن يصدر وعدًا بأن يبيع محل الإيجار إلى المستأجر في مواعيد مختلفة بأثمانٍ مختلفة يختار المستأجر أحدها مستقبلًا، ويجرى بموجبه البيع بين الطرفين في حينه بين الطرفين.

المصدر: دلة البركة - فتاوى ندوات البركة - فتاوى ندوة البركة الثانية للاقتصاد الإسلامي تونس (٩-١٣ صفر ١٤٠٥هـ/ ٤-٧ نوفمبر ١٩٨٤م). مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - جدة - السعودية - فتوى (٨/ ٦).

* * *

٢٢- حول إمكانية أن يساهم المستأجر بالربح. والخسارة الناجمة عن بيع معدات بعد نهاية الإيجار

المسألة:

هل يمكن أن يساهم المستأجر بالربح، والخسارة الناتجة عن بيع المعدات بعد نهاية عقد الإيجار؛ مثال: يقترح العميل على الشركة تأجيره معدات معينة لمدة ثلاث

سنوات، ولتشجيع الشركة على شراء المعدات يعرض عليها العميل أن يساهم بـ٥٠٪ من الخسارة أو الربح الناتج عن بيع المعدات بعد ثلاث سنوات، بمعنًى آخر إذا كان سعر البيع أقل من تكلفة المعدات بسجلات الشركة ساهم العميل بـ ٥٠٪ من هذه الخسارة، ونفس الشيء بالنسبة للربح.

الرأي الشرعي:

وبتداول الرأي في هذا السؤال يستلزم البحث في نقطتين أساسيتين:

الأولى: ما مقياس الربح في قيمة هذه المعدات وقد اشتريت جديدة، ثم بيعت مستعملة بعد ثلاث سنوات؟

والثانية: ما قيمة هذا العرض من العميل الذي سيستأجر المعدات بأنه يتحمل نصف الخسارة إذا بيعت المعدات بعد ثلاث سنوات بخسارة، ويستحق نصف الربح إذا ربحت؟ وعلى أي أساس يتخرج ذلك إذا شرط في عقد الإجارة مع أن المستأجر لا علاقة له بملكية العين المأجورة، ولا ربحها، أو خسارتها إذا بيعت؟

وقد تم الاستيضاح من الشركة عن النقطة الأولى: فأجابت بأن مقياس الربح، والخسارة يتبع قواعد معروفة هي أن يطرح من قيمة المعدات الجديدة نسبة مئوية عن كل سنة استعمال فإذا بيعت بعد الاستعمال بما يعادل الباقي بعد طرح هذه النسبة عن كل سنة استعمال فتكون قد بيعت بلا ربح، ولا خسارة.

وأما النقطة الثانية: ترى جواز هذا الشرط على أنه وعد من المستأجر ملزم في المذهب المالكي الذي يجعل الوعد ملزمًا للواعد ديانةً وقضاءً، إذا دخل الموعود في التزام بناءً على هذا الوعد.

وبناءً على ما تقدم لا نرى مانعًا شرعيًّا من جواز هذه المعاملة [١].

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - فتوى رقم (١١٤) - السعودية.



(١) رأي د/ أبو غدة: مع الموافقة بالجواز على أنه من قبيل الوعد الملزم في حالة إدخال الغير في التزام بناءً على الوعد.

٢٣- صورة مستحدثة من عقد الإيجار

المسألة:

عرض المذكرة المقدمة من المستشار القانوني، بخصوص استئجار العقارات بموجب عقود إيجار رئيسية تمهيدًا لشرائها، لأخذ الرأي الشرعي فيها.

الرأي الشرعي:

اطلعت الهيئة على المذكرة المقدمة من الإدارة القانونية بشأن استئجار عقار، ووعد من المالك ببيعه بثمن محدد، وللموعود الخيار في الشراء، وعدمه خلال فترة عقد الإيجار وحسب التفصيل الوارد في المذكرة مع الشرح الذي تفضل به المستشار القانوني ترى الهيئة أن هذا العقد هو عقد إيجار، والمدفوع أولًا مقدمًا من الأجرة يؤثر غالبًا على قيمة العين عند إعلان المشتري عن رغبته بالشراء خلال فترة الإجارة؛ لأن العين استغلت مسبقًا بالإيجار المعجل.

ولذلك لا ترى الهيئة مانعًا من إبرامه بهذه الصورة، وتطلب الهيئة عرض العقود عليها بعد ترجمتها ترجمة مطابقة لأصولها باللغة الإنجليزية.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت – فتوى (٦٤٨).

* * *

٢٤- إجارة مع الوعد بالتملك

المسألة:

تتجه النية إلى تركيب أجهزة القراءة من بعد لعدادات المنازل والمؤسسات صورتها على النحو التالي:

يقوم بيت التمويل الكويتي بتوريد وتركيب شبكة الكمبيوتر، والأجهزة التابعة لها، بمعنى أن بيت التمويل سيتحمل أثمان الأجهزة، وأجور العمال، والمختصين، ثم تقوم وزارة الكهرباء باستئجار هذه المعدات من بيت التمويل.

يرجا الإفادة عَمَ إذا كان عقد الإجارة يتسع لهذه الصورة أم لا ؟

الرأي الشرعي:

لا مانع من حيث المبدأ من تأجير المعدات لوزارة الكهرباء والماء، إجارةً تنتهي

بالتمليك، إلا أن الهيئة طلبت توضيحًا لأطراف العقود، والضمانات المترتبة بين بيت التمويل الكويتي، وبين وزارة الكهرباء والماء، وضمانها للشركة (الصانعة)، وضمان وزارة الكهرباء والماء التزامها لبيت التمويل الكويتي بالوفاء بالعقد بتقديم كفيل لها بذلك.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٤١).

* * *

٢٥- تأجير سيارة مع الوعد ببيعها بسعر رمزي في نهاية عقد التأجير

المسألة:

نقوم بتأجير السيارات إلى الغير، بما يغطي ثمن السيارة من أرباحها التي نقدرها في حساباتنا، فهل يجوز لنا بيعها للمستأجر بسعر رمزي؟

الرأي الشرعي:

يجوز بيعها بسعر السوق، أو قريبًا منه، كما يجوز المواعدة على ذلك بعد انتهاء مدة الإجارة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى (٦٥١).

* * *

٢٦- تعديل في عقد تأجير السيارات المنتهي بالتمليك

المسألة:

استعراض عقد تأجير السيارات المنتهي بالتملك، والمعمول به في القطاع التجاري؟

الرأي الشرعي:

بعد اطلاع الهيئة على عقد تأجير السيارات المنتهي بالتمليك، عدلت العقد حسبما يلي:

١- عنوان العقد: جعلته « عقد تأجير سيارة/ سيارات مع المواعدة بالتمليك ».

٢- المادة (٥) تنص: بعد الطرف الأول الطرف الثاني بعد انتهاء عقد الإجارة ببيع السيارة بثمن وقدره........................ (فقط.................. لا غير) وللطرف الثاني الخيار في إتمام العقد، أو عدمه.

٣- المادة (٦) تنص: عند رغبة الطرف الثاني بشراء السيارة بعد نهاية عقد الإيجار وحصول الطرف الأول على حقوقه كافة من الطرف الثاني، يقوم الطرف الأول بإبرام عقد البيع مع الطرف الثاني، والقيام بإجراء تسجيل السيارة بالمرور بعد اتخاذ كافة الإجراءات، والضمانات التي تكفل له ما يرتبه له عقد البيع من حقوقه قبل الطرف الثاني.

وبعد هذا أجازت الهيئة العمل بالعقد.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى رقم (٦٥٢).

* * *

٢٧- مشروعية الإيجار المنتهي بالتمليك

المسألة:

تقدمت جهة مالكة لأرض إلى الشركة، وعرضت أن تقوم الشركة باستغلال أرضها، وذلك بأن تقوم الشركة بإقامة بعض المباني عليها، واستغلالها لمدة معينة يتم الاتفاق عليها على أن تئول ملكية الأرض، وما عليها من مبانٍ أخرى إلى الجهة المالكة عند نهاية المدة المتفق عليها.

نأمل التكرم بعرض هذا الأمر على الهيئة الشرعية، وإفادتنا برأيها في إمكانية قيام الشركة بهذا المشروع، وعن العقد المناسب لاستخدامه في هذه العملية.

الرأي الشرعي:

لا ترى الهيئة الشرعية مانعًا من حيث المبدأ من قيام الشركة بالتعاقد مع صاحب الأرض على بناء الأرض، واستغلالها؛ وذلك على أن تتم العملية عن طريق المشاركة المتناقصة معها، أو بعقد استصناع، أو باستئجار الأرض، أو بغير ذلك من الطرق المشروعة.

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية - فتوى رقم (١٢٦).

* * *

٢٨- كيفية شراء المستأجر العين أثناء سريان عقد الإجارة

المسألة:

ما الحكم في كيفية شراء المستأجر العين أثناء سريان عقد الإجارة؟

الرأي الشرعي:

ترى الهيئة جواز النص في عقد الإجارة على حق المستأجر في أي وقت من أوقات سريان العقد أن يطلب شراء العين المؤجرة على أن يتم ذلك بالقيمة المحددة بالجدول الملحق بعقد الإيجار بدلًا من القيمة الدفترية وقت طلب الشراء؛ حيث إن مطالبة المستأجر عند الشراء بالقيمة المحددة بالجدول أعدل من القيمة الدفترية لمراعاة الزيادة عليه عن أجرة المثل في التأجير المنتهي بالتمليك.

المصدر: مجموعة دلة البركة – قطاع الأموال – شركة البركة للاستثمار والتنمية – فتاوى الهيئة الشرعية للبركة – فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ – عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ – ١٩٩٧م). (هـ . ت . أ) هيئة التوفيق والأمين (٤/ ٩٣)، فتوى رقم (٩/ ٥) – السعودية .

***

٢٩- تمديد مدة الإجارة مقابل رفع مبلغ الأجرة المستحقة

المسألة:

ما الحكم في تمديد مدة الإدارة مقابل رفع مبلغ الأجرة المستحقة؟

الرأي الشرعي:

يجوز تمديد مدة الإيجار المنتهي بالتمليك بأجرة أعلى من الأجرة السابقة للفترة المستقبلية فقط بدون أثر رجعي على الإيجار السابق، أي لا يشمل ذلك الأجرة التي أصبحت دينًا على المستأجر.

المصدر: مجموعة دلة البركة – قطاع الأموال – شركة البركة للاستثمار والتنمية – فتاوى الهيئة الشرعية للبركة – فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ – ١٩٩٧م). فتوى رقم (٩/ ١٤)، (هـ. ش. م)، (٤/ ٩٦) (الهيئة الشرعية الموحدة).

***

٣٠- ملاحظات شرعية بشأن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

المسألة:

ما الملاحظات الشرعية بشأن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟

الرأي الشرعي:

- أوضحت اللجنة أن مقدمة عقد الإجارة تشمل بيان الرغبة في تملك العين المؤجرة، ويفضل عدم النص في بنود العقد أن المقدمة هي جزء لا يتجزأ من العقد؛ لأن ذلك يوحي بالربط بين تملك العين، وتأجيرها. كما طلبت اللجنة - لنفس السبب - عدم النص في تعريف المستأجر بأنه الطرف المستفيد من الوعد بالبيع.

- بينت الهيئة أن الوعد بالبيع يجب أن يكون مستقلًّا عن عقد الإجارة، وليس بندًا من بنوده.

- ذكرت اللجنة أنه يمكن اتفاق الطرفين في عقد الإجارة على تجديد العقد، أو تمديده حيث لا يوجد مانع شرعي في ذلك. وعليه فإن النص في العقد على عدم قابلية العقد للتجديد والتمديد لا يمثل مطلبًا شرعيًّا، ويمكن إلغاؤه إذا تبين فيه بعض التضييق على الطرفين.

- نبهت اللجنة إلى وجود نوعين من المصاريف: نوع يتحمله المالك المؤجر للعين، وهي جميع المصروفات التي تتعلق بملكية العين؛ مثل مصاريف التأمين، ونقل الملكية، ورسوم شراء العين وغيرها. ونوعٌ ثانٍ يتحمله المستأجر، وهي مختلف المصاريف المتعلقة بالتشغيل. أما المصاريف، والرسوم، والأتعاب التي تستوجبها العملية التعاقدية فيجب أن تقسم بين الطرفين؛ لأن كليهما مستفيد بالعقد.

- أوضحت اللجنة أن المؤجر ليس له التبرؤ من عيوب العين كما هو الشأن بالنسبة للبائع في عقد البيع؛ لأن ضمان العيوب في الإجارة على المؤجِّر، ومن حق المستأجر فسخ العقد، والتوقف عن السداد في حالة تعطل المنفعة.

- بينت اللجنة أنه يجوز للمؤجِّر تخفيض قيمة الأقساط في حالة تعجيل الدفع بشرط أن يكون ذلك بمبادرة في حينه، وليس شرطًا منصوصًا عليه في العقد.

- ذكرت اللجنة أنه يمكن النص في وعد البيع على كيفية تمليك المستأجر العين في

الفترات اللاحقة أثناء سريان عقد الإجارة، أو في نهايته؛ وذلك بوضع جدول بأسعار البيع لكل فترة.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م). فتوى رقم (٩/ ١٥)، (ل. ت. ش) (١/ ٩٧) - (اللجنة التنفيذية الشرعية) - السعودية.

* * *

٣١- ملاحظات شرعية على عقد الإيجار المصحوب بوعد بالتملك

المسألة:

ما الملاحظات الشرعية على عقد الإيجار المصحوب بوعد التمليك؟

الرأي الشرعي:

أ - جاءت الإشارة في العقد إلى معالجة حالة فسخ المستأجر العقد بإرادته المنفردة، أو رغبته لأي سبب في إخلاء المبنى... وكونه ملزمًا بسداد كامل القيمة الإيجارية.

ومن الواضح أنه لا يملك أحد الطرفين الفسخ بإرادته المنفردة فتحذف هذه العبارة. أما حالة رغبة المستأجر في الإخلاء لأي سبب فتقيد بكون ذلك بدون عذر مشروع؛ لأن الإجارة تُفسخ شرعًا بالأعذار، فلا يكون ملزمًا بسداد الأجرة إلا إذا أخلى بدون عذر مشروع.

ب- جاء في العقد أنه لا تبرأ ذمة المستأجر من القيمة الإيجارية إلا بموجب سند صادر من المؤجر يقر فيه باستلامها.

يحذف هذا؛ لأن براءة الذمة تثبت بالسداد، ولو لم يحصل على سند؛ إذ بالإمكان التمسك بإقرار القابض ولو شفويًّا، والسند لمجرد التوثيق، ولا يجوز تعليق براءة الذمة على الحصول عليه.

جـ - يضاف في عقب النص على تحرير سندات أمر بالقيمة الإيجارية ما يلي: « كما أنه لا يحق للطرف الأول المطالبة بقيمة أي سند يثبت سداد قيمته فعلًا » وذلك لحفظ حق المستأجر؛ لأن سندات الأمر لمجرد الضمان.

د - لاحظت الهيئة أن العقد يجعل الصيانة بشتى أنواعها على المستأجر، والحكم

الشرعي أنها على المالك المؤجر (حتى لو كان الإيجار سينتهي بالتمليك؛ لأنه تطبق عليه أحكام الإجارة كاملةً إلى أن يحصل التمليك)؛ وذلك ينسجم مع تحمل المالك تبعة ملكه فضلًا عن التزام المؤجر بكل ما يجعل العين المأجورة صالحةً لأداء المنفعة المنوطة بها، والمقابلة بالأجرة. ويمكن استثناء الصيانة الدورية (التشغيلية) المنضبطة باعتبارها جزءًا من الأجرة.

وجريًا على التحرز من إساءة المستأجر لاستعمال هذه المزية (كون الصيانة على المالك) فإنه يمكن السكوت عنها تمامًا، وحين يثار أمرها تطبق الأحكام الشرعية بتحميل المالك الصيانة التي من شأنها إبقاء المنفعة قابلة للاستيفاء.

هـ- بالنسبة إلى التأمين: الحكم الشرعي أن نفقاته على المالك وهو هنا المؤجر. ولا مانع من التزام المستأجر بالقيام بإجراءاته لكن على حساب المالك. فتحذف عبارة « على نفقته الخاصة » وتترك الفرصة لما قد يقوم به المستأجر من مبادرة بتحملها إن شاء خارج إطار التعاقد.

و- بالنسبة إلى الوعد بالتملك: إن الطريقة المشار إليها في المادة (فقرة ٤) يجعل مقابل بيع المبنى هو قيمة الإيجار المتراكم بعدد الأيام الفعلية التي تجاوزت مدة الإيجار (٣ سنوات) فيها جهالة كما أن فيها افتراض المخالفة لما هو الأصل من تسليم المأجور في نهاية مدة الإيجار، أو الاتفاق على التمديد، ولو تلقائيًّا؛ لذا تحذف هذه الفقرة، ويستعاض عن المحذوف لتنظيم التمليك بإحدى طريقتين:

أحدهما: هبة العين المأجورة بمجرد انتهاء الإجارة، والالتزام بما في الفقرات (١/ ٢/ ٣).

الثانية: بيع العين المأجورة في أي مرحلة من مراحل عقد الإيجار بأداء بقية الأقساط عن المدة الباقية، كما يمكن أن يتم البيع في حينه بالاتفاق على أي ثمن رمزي، أو مماثل للقيمة في حينها، والله أعلم.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار

أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م). فتوى رقم (٩/ ٩)، (هـ. ت.أ)، (٣/ ٩٣) (هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين).

* * *

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الثالث عشر
(الإجارة المنتهية بالتمليك)

أولًا: جاء في قرارات مجمع الفقه الإسلامي قرار رقم (٤٤)، (٦/ ٥) « بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك »:

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١-٦ جمادى الأول ١٤٠٩هـ، الموافق١٠-١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨م.

بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم ١٣(١/ ٣) في الدورة الثالثة ، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار، قرر ما يلي:

أولًا: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى منها البديلان التاليان:

الأول: البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية .

الثاني: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- مد مدة الإجارة.
- إنهاء عقد الإجارة، ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانيًا: هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة، بعد تقديم نماذج لعقودها، وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود بالتعاون مع المصارف الإسلامية لدراستها، وإصدار القرار في شأنها، والله أعلم.

ثانيًا: نموذج عقد إيجار منتهي بالتمليك:

بالنسبة للشرط الملزم للمؤجر بالبيع هذا شرط مقبول، ويعتبر صحيحًا وملزمًا استنادًا إلى ما أثر لدى بعض فقهاء السلف (كابن تيمية من جواز بيع العين المؤجرة ولو زاد على موجب العقد المطلق (في الإجارة)، أو نقص منه فإنه يجوز بلا خلاف. وقوله: « الشرط المقدم على العقد بمنـزلة المقارن له في ظاهر مذهب فقهاء الحديث. أحمد وغيره، وتصح الشروط التي لم تخالف الشرع في جميع العقود، فلو باع جارية، واشترط على المشتري إن باعها فهو أحق بها بالثمن صح البيع وبشرط ».

وطبقًا لما قرره مجمع الفقه الإسلامي بجدة. وغيره من أن يكون العرض بالبيع منفصلًا عن عقد الإجارة تمامًا.

أما إن وقع كما ذكر من أن يشترط الطرفان في عقد الإجارة أن المالك المؤجر ملتزم بأن يبيع العين المأجورة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة...... إلخ فهذا فيه اشتراط عقد في عقد؛ لأنه اشتراط في عقد الإجارة أن يبيعه في النهاية واشتراط عقد في عقد ممنوع. وقد خصص الحنابلة له حيزًا في كلامهم عن الشروط، وما يمنع منها (الفصل الثاني فاسد) وهي ثلاثة أنواع: **إحداها**: أن يشترط على صاحبه عقدًا آخر كسلف، أو قرض، أو بيع، أو إجارة، فهذا يبطل البيع، ويحتمل أن يبطل الشرط وحده. والمشهور في المذاهب أن هذا الشرط فاسد يبطل به البيع. فالصيغة المختارة من المجمع، والتي لا تشتمل على محذور اشتراط عقد في عقد هي توقيع وعد منفصل عن عقد الإجارة في صيغته، وفي مضمونه، ولا مانع من قيام التفاهم غير العقدي على أيلولة الإجارة إلى تملك وتمليك، وكذلك مع تأبيد من القيود التي يتطلبها مقتضى الإجارة، وعدم الممانعة في تحمل المستأجر لنفقات الصيانة العادية.

وبالنسبة لأيلولة نصف ملكية السيارات للشركة المستأجرة بعد نهاية مدة الإجارة فتنطبق عليه أحكام الوعد بالشراء المعمول به ببيت التمويل فلا بد من اتفاق جديد في حينه على بيع السيارات المراد بيعها، وإلا كان من باب بيعتين في بيعة.

ثالثًا: استغلال شركة لأرض شركة أخرى على أن تئول ملكية الأرض لها بعد انتهاء المدة:

- إن الأصل في العقود والمعاملات الإباحة.

- إن هذه المعاملة لا تصادم نصًّا أو قاعدة شرعية.

- إنها تخلو من الغرر، فهي تقوم على التزام محدد من جانب (إقامة مبان محددة الوصف) واستغلالًا لمنفعة الأرض بمنشآت لمدة معينة معلومة، من جانب آخر، وكلاهما محدد تحديدًا يمنع التنازع، والجهالة، وبذلك تصح هذه المعاملة باعتبارها إجارة على عمل لإقامة منشآت محددة مقابل منفعة معلومة هي الانتفاع بالأرض وما عليها لمدة محددة ومن ثَمَّ تكيف على أساس عقد الإجارة.

رأي الشيخ بدر المتولي عبد الباسط - رئيس هيئة الرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي: - أن يستأجر المقاول الأرض بما يتفقان عليه لمدة معلومة، وأن يسمح المالك للمقاول أن يقيم عقارًا بالصفة المتفق عليها، وأن تكون الأرض على ملك صاحبها، والبناء على ملك المقاول على أنه إذا انتهت المدة، عادت المباني إلى صاحب الأرض من غير أن يدفع لها مقابلًا ؛وذلك لأن تقدير أجر الأرض يكون ما اتفق عليه من نقد، وما ستئول إليه من مبانٍ، وعلى هذا فللمقاول أن يستغل العمارة بأي وجه من وجوه الاستغلال المدة المتفق عليها، ولا يكون صاحب الأرض مسؤولًا عن استئجار المبنى، أو عدم استئجار، وليس له إلا الأجر المتفق عليه طول المدة المتفق عليها.

وإذا قيل: هل يختلف الحكم إذا كان على الأرض مبنًى قديم يطلب إزالته ثم إقامة المباني الجديدة؟

الجواب: لا، بل الحكم واحد، سواء أكان على الأرض مبنًى قديم، أو كانت الأرض خالية، والله ﷻ أعلم.

رابعًا: آراء علماء وهيئات حول قيام شركة بشراء أصل معين، ثم تقوم بتأجيره لنفس البائع أو آخر، بحيث يكون للمستأجر تملك الأصل بعد انتهاء الإيجار:

آراء بعض العلماء:

ترى صياغة العقد على أساس عقد بيع بالتقسيط حيث تتوفر في تلك الصورة شروط البيع بالتقسيط الذي سيعادل فيها المبلغ المدفوع مع قيمة الثمن في نهاية المدة.

والعبرة في الإباحة والتحريم في هذه العقود، هو دخول الصورية فيها من عدمه. فإذا كان القصد فيها إخفاء عقد تمويل الغرض منه القرض بفائدة، فهو ربًا محرم شرعًا،

أما إذا انتفى قصد الغرض السابق الإلماح إليه فإن المسألة تجوز بشرط ألا تتداخل التزامات المؤجر، والبائع، وذلك على النحو الوارد في السؤال رقم (٧٨).

رأي د/ أبو السعود: المعاملة هنا تستهدف التمويل، وليس البيع والشراء إلا محاولة لتبرير النفع العائد من التمويل نظرًا لعدم وجود صورة تقرها، وتسمح للمفرادات التمويلية بالعمل المتعارف عليه. ويرى أن هذه الصورة، وأمثالها معاملة مشبوهة القصد منها التمويل بفائدة، تعادل قيمة الإيجار في المدة زائدًا قسطًا من أصل الدين بحيث تحصل الشركة على مالها زائدًا الفوائد في بحر مدة الإجارة.

د/ جمال عطية: يرى جواز المعاملة؛ لأن الشراء الأول جائز، وتأجير العين للبائع جائز، وإعادة البيع للمالك الأول بعد فترة بمبلغ حقيقي لا غبار عليه؛ لأنها عقود مستقلة استوفى كل منها شروطه، وأركانه، استنادًا على رأي الشافعي في الأم (٢/ ٧٨).

خامسًا : آراء علماء وهيئات حول صيغة عقد إيجار مقرون بالوعد بالبيع :

رأي د/ عبد الستار أبو غدة: القرار رقم (١٤٥) بشأن عقد تأجيرَ ينتهي بالتمليك:

أ - جاء فيه البند السابع من العقد النص على أيلولة ملكية الإضافات والتعديلات المثبتة بالعين إلى الشركة دون مقابل.

هذا غير سائغ؛ لأن فيه نزع ملك الغير بالاشتراط دون رضًا في حينه، أي بعد انتهاء الإجارة، ودون مقابل، والمقرر هو تخيير المالك عند انتهاء الإجارة بين تملك الإضافات بالثمن، أو طلب نزعها عن العين شريطة عدم إلحاق ضرر بالعين، أو إزالة الضرر وإعادة الحال إلى سابق عهدها.

ب - جاء النص في البند العاشر على تحميل المستأجر الصيانة التي تقع عليه شرعًا.

- هذا النص يستلزم التوضيح؛ إذ ليس مُبَيَّنًا في العقد ما الذي يقع عليه شرعًا، والمقرر (كما جاء في قرارات أخرى) أن الصيانة التي يتحملها المستأجر هي الصيانة التشغيلية والدورية، وليست الأساسية التي يتوقف عليها وجود المنفعة. وقد جاء الوعد ببيانها بملحق للعقد لكن لم يرفق هذا الملحق، فإما أن يلحق به ذلك، أو يوضح الضابط في نص العقد.

جـ - وقع في البند الحادي عشر المزج بين الإجارة، والبيع بالأجل، وهو منهج قانوني

تأباه الشريعة، فقد نص فيه على أن الأجرة تتعدل في حالة الفسخ قبل نهاية مدة الإجارة فيعاد احتساب الثمن السوقي للعين، ويقارن بالمقبوض من الأجرة ويرد الفرق.

والمقرر أنه تطبق أحكام الإجارة خالصةً على هذه العملية إلى أن يحصل البيع فتطبق أحكام البيع، وقد منع قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن التأجير المنتهي بالتمليك من الخلط بين أحكام الإجارة وأحكام البيع. على أنه لا مانع من إقدام المالك للعين في أي وقت يشاء من الحط من الأجرة، لكنه ليس لمراعاة (البيع) الذي ستئول إليه هذه الإجارة؛ لأنه لا يسوغ اشتراط عقد في عقد.

سادسًا: آراء هيئات وعلماء حول شراء طائرة ركاب، ثم تحويلها لطائرة شحن، ثم إبرام عقد إيجار عليها، ووعد ملزم بالشراء:

ترى الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية بأنه لا مانع شرعًا من هذه المعاملة على النحو الوارد بالمسألة، ولا مجال فيها لبيع العينة بعد تغير المبيع من حال إلى حال، ثم تأجيره لمدة معينة بأجرة معلومة، ثم تملكه بالبيع بعد انتهاء مدة الإجارة ومبنى الحكم هذا أن الأصل في العقود الجواز ما دامت قد خلت عن الربا، والغرر، والتدليس، واستوفت أركانها وحققت مصالح أطرافها ولم تغر بالمصلحة العامة.

ولا يستدل على منع هذه المعاملة بما ورد ضعيفًا في النهي عن الشرط أو الشرطين مع البيع، والنهي عن بيعتين في بيعة حيث يخالف ذلك - مع ضعفه - عموم الآيات وأصول الشريعة.

وما ورد من أحاديث النهي عن بيع وشرط أو شرطين، والنهي عن بيعتين في بيعة وصفقتين في صفقة لا تنهض دليلًا على المنع هذه المعاملة لضعف تلك الأحاديث ومخالفتها لعموم الآيات وأصول الشريعة.

رأي د/ أبو غدة: الموافقة مع الاحتراز من الاشتراط في عقد الشراء الأول بأن يلتزم بالبيع للمالك الأول، فلا داعي له؛ لأنه جاء من الهيئة تحاشيًا من بيع العِينة. وهنا لم تبق الصورة مجالًا لبيع العِينة؛ لأن المبيع قد أدخل عليه تغير بتحويل الطائرة من طائرة ركاب إلى طائرة شحن؛ وهذا التغيير ينفي العِينة الممنوعة، وهذا الاشتراط أيضًا ممنوع أصالةً؛ لأن اشتراط عقد في عقد ممنوع.

رأي د/ جمال عطية: يرى إباحة هذه الصورة على إطلاقها، وأن الشروط بالرأي

الأول القصد منها التأجير التمويلي، وحصر التأجير في صورته التشغيلية، وهو اتجاه يقوم على حصر المعاملات في صورة المعاملات القديمة دون مراعاة التطور والتعقيد، الذي صارت إليه المعاملات المعاصرة مع أن جمهور الفقهاء يرون أن الأصل في العقود والشروط الإباحة، ما لم ينص بالتحريم.

رأي د/ نزيه حماد: عندما يكون القصد - من الإجارة التمويلية، والتأجير المنتهي بالتمليك - هو حقيقة التأجير والبيع، بالنسبة للمصرف الإسلامي، فإنها بلا ريب تكون منسجمةً مع مقصد الشارع في إباحة هذين العقدين، ولا حرج فيهما من هذا الجانب. وعندما يكون القصد منها التمويل بمعنى الإقراض بزيادة مقابل الأجل فإنها تكون غير مشروعة في الحقيقة. ونفس الأمر سدًّا لذريعة اقتراف المحظورات تحت شعار المشروعات.

سابعًا: حول شراء شركة لطائرات، ثم تأجيرها، وبعد نهاية الإجارة تقوم ببيعها، أو تأجيرها:

الرأي الشرعي لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية: ما شرطه بعض الفقهاء من تحقق القبض في المبيعات في كل شيء ينقل لحديث النبي ﷺ: « **لا يحل بيع، وسلف، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك** »[1]، وفتوى الهيئة تدور على منع ربح ما لم يضمن بناء على قول من ذهب إلى أن القبض شرط في دخول المبيع في ضمان المشترى (ابن رشد ٢/ ١٤٥).

رأي آخر لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية: ترى جواز تأجير الشركة ما اشترته من طائرات إلى شركة الطيران؛ لأن هذا حق مقرر للمالك، ولها أيضًا حق تجديد عقد الإيجار أو بيع الشيء المؤجر للمستأجر بسعر وقت البيع ويصح تأجير الشركة ما تتملكه من طائرات للشركة مع وعد بالبيع بعد انتهاء الإيجار بسعر المثل في حينه بوصفها (عقد إيجار، ومواعدة بالبيع) وأن يكون ذلك أيضًا ملزمًا للشركة على قول من يرى من الفقهاء لزوم عقد المواعدة حفظًا للحقوق ورعايةً للمصالح المتبادلة مع ضرورة تعيين جميع المسائل الجوهرية بعقد البيع المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها.

---

(١) سبق تخريجه.

الدليل على هذا الرأي:

القبض ليس بشرط في البيع؛ حيث ذكر جواز بيع ما سوى الطعام قبل قبضه في مذهب مالك، مطلق العقد يقتضي تسليم المبيع، وأن العقد متى تم كان على المشتري أن يسلم الثمن أولًا ثم يسلم البائع المبيع إليه، لزوم عقد المواعدة عند بعض الفقهاء (كابن شبرمة من فقهاء المالكية).

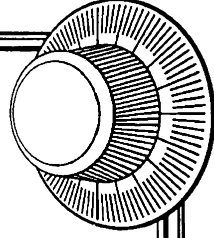
جواز بيع العين المؤجرة للمستأجر، أو لغيره (انظر المغني ٦/ ٤٦) وإذا أجر عينًا ثم باعها صح البيع نص عليه أحمد سواءٌ باعها للمستأجر، أو لغيره وبهذا قال الشافعي في أحد قوليه.

آراء أخرى:

رأي د/ أبو غدة: الموافقة مع إضافة قيد آخر إلى قصد عدم الدخول في عقود ربوية، وهو ألا تستخدم الطائرات لعمل محرم كنقل الخمور مثلًا، أو تقديمها بمعرفة المستأجر، وهو ما يحدث - للأسف - في شركة طيران الخليج.

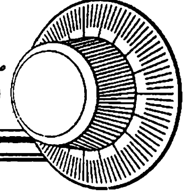
رأي هيئة الرقابة الشرعية لبنك فيصل الإسلامي المصري: يتضمن النظام المعمول به أن يقوم البنك بشراء المعدات، والآلات الاستثمارية الخاصة لحسابه الخاص، ثم يقوم بتأجيرها للغير طبقًا لعقود تحدد العلاقة بين الطرفين بقيمة إيجارية لمدة معينة يتم الاتفاق عليها، وعند انتهاء المدة المحددة يتم الاتفاق على طريقة تصفية هذه الأصول طبقًا للاتفاق المبرم بين البنك، والمستأجر.

❊ ❊ ❊



الفصل الرابع عشر

مصاريف الإجارة



المَبْحَثُ الأَوَّلُ: الرسوم والمصاريف في عقود الإجارة

١- حكم تقاضي رسوم من المستأجر عند تحويل عقد الإيجار

المسألة:

نرجو إبداء الرأي الشرعي في أحقية المؤجر في أن يأخذ رسومًا من المستأجر عند قيامه بتحويل عقد الإيجار من مستأجر إلى آخر، أو تعديل الغرض من الاستعمال.

الرأي الشرعي:

لا يجوز لبيت التمويل الكويتي بصفته مؤجرًا أن يفرض رسومًا على تحويل عقد الإيجار من مستأجر إلى آخر فيما عدا الرسوم الفعلية عن التكاليف التي تصرف فعلًا على الورق، والخدمة، والتي تعتبر مبلغًا رمزيًّا لتوزيعها على العديد من المستأجرين، والبديل عن فرض رسوم على التحويل هو أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يبرم مع المستأجر الجديد عقدًا بشروط جديدة، وبأجرة متفق عليها برضاء الطرفين، ولو كانت زائدة عن الأجرة السابقة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج٤)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٦٢٦).

***

٢- حكم تحميل الواعد بالإجارة المصاريف الناتجة عن عدم تنفيذ المورِّد لالتزاماته

المسألة:

هل يجوز تحميل الواعد بالإجارة للمصاريف؟

الرأي الشرعي:

لا يصح مطالبة البنك عميله الواعد بالإجارة بتحمل المصاريف، والأعباء التي يكون قد تحملها من جراء عدم تنفيذ المورِّد للعملية؛ لأن الشراء هو لصالح البنك، وعلى ملكه.

كما لا يصح تحميل المستأجر مسئولية أي نقص في مكونات العين، أو أي خطأ في مواصفاتها بسبب كونه هو الذي حدد الكميات المطلوبة، ونوعيتها، ومواصفاتها، ومصدرها وبلد منشئها.

المصدر: مجموعة دلة البركة – قطاع الأموال – شركة البركة للاستثمار والتنمية – فتاوى الهيئة الشرعية للبركة – فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ – عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ – ١٩٩٧م). فتوى رقم (٩/ ٧)، (هـ. ت.أ)، (٤/ ٩٣) (هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين).

* * *

٣- حكم تحصيل رسوم مقابل تحويل عقد الإجارة لمستأجر آخر

المسألة:

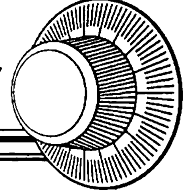
يرجى التكرم بإفادتنا بالرأي الشرعي حيال تحصيل رسم نظير تحويل عقد إيجار من مستأجر لآخر عن طريق التنازل، وهذا الرسم عبارة عن نسبة من قيمة الإيجار الشهري تؤخذ مرة واحدة عند التحويل فقط.

الرأي الشرعي:

لا يجوز تحصيل رسم نظير تحويل عقد إيجار من مستأجر لآخر عن طريق التنازل؛ لأنه عبارة عن إقالة مع المستأجر الأول، وعقد إيجار مع المستأجر الثاني، وإن بيت التمويل طرف فيهما، فليس له أخذ رسم عن التعاقد في الإقالة، أو الإيجار لكن يمكن لبيت التمويل بعد إلغاء عقد المستأجر الأول أن يعدل الأجرة في عقد المستأجر الثاني دائمًا أو للشهر الأول .

فإن تم التراضي بين بيت التمويل والمستأجر على فسخ العقد للمدة المتبقية فيجب رد مقابل تلك المدة من الأجرة المعجلة من المستأجر.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١- ٣)، بيت التمويل الكويتي – الكويت – فتوى رقم (٢٤٠).



المَبْحَثُ الثَّانِي: تأجير حصة الشريك في المشاركة

١- حكم تأجير نصيب البنك في المشاركة للشريك

المسألة:

ما ورد بمذكرة إدارة البنك بشأن رغبة بعض عملاء البنك في المشاركة في مشاريع استثمارية على أساس اقتسام الناتج من ربح، أو خسارة بنسبة حصص المشاركة، ونظرًا لصعوبة مباشرة عمليات تنفيذ عقد المشاركة أو الرقابة على تنفيذها لظروف قد يحتمها بعد المكان، أو عدم توافر الخبرة الكافية لدى العاملين بالبنك، فقد لجأ البنك لتطبيق مبدأ تأجير حصة البنك في هذه المشروعات إلى نفس الشريك مقابل إيجار شهري، أو سنوي متغير.

الرأي الشرعي:

ترى إمكان مباشرة البنك لعملية تأجير حصة البنك إلى الشريك على الوجه المقترح من إدارة البنك على أن يراعى أن يكون هذا التأجير منصبًّا على الموجودات العقارية، أو المنقولة التي يشملها المشروع، وبعد دراسة للأوضاع القانونية المتعلقة بالإيجار وإلى أي مدى يمكن للبنك في ظل هذه القوانين أن يحقق ما ينشده من جعل الإيجار الشهري، أو السنوي متغيرًا.

المصدر: بنك فيصل الإسلامي المصري - فتاوى هيئة الرقابة الشرعية - مصر، فتوى (٣/ ٥) (م/ ٢٣) في (٢٦/ ١/ ١٤٠٠هـ).

* * *

٢- حكم تأجير ما يملك بنسبة شائعة في عين للشريك

المسألة:

هل يجوز تأجير ما أملكه بنسبة ٥٠٪ ملكية مشاعة في عين على شريكي الآخر والذي بدوره يملك الـ٥٠٪ المشاعة الباقية في العين، مثلًا باخرة أو عمارة ؟

الرأي الشرعي:

يجوز لأحد الشريكين في عين مملوكة لهما على الشيوع أن يؤجر نصيبه لشريكه بأجرة متفق عليها ولمدة معلومة، ويظل كل من الشريكين (المؤجر، والمستأجر) مسئولًا عن تبعة ونفقة نصيبه. فيتحمل الشريك المؤجر - بصفته مالكًا لنصف العين - نصف نفقات الصيانة، والمصاريف الإدارية الناشئة عن الملك وكذلك الإضرار، والتلف في العين.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى (٢٤٤).

***

٣- حكم استحقاق الشريك في العين المستأجرة لجزء من الأجرة

المسألة:

هل يجوز طرح عقارات مؤجرة سابقًا في صندوق استثماري؟

الرأي الشرعي:

إن العقارات المؤجرة ليست محلًا للطرح في صندوق استثماري مقتصر عليها لاستحقاق عائد إيجاري للمستثمر المساهم أو الشريك الذي يدخل في المشاركة بعد عقد الإيجار؛ ذلك أن منفعة العقار بإبرام عقد الإيجار تصبح ملكًا للمستأجر فلا سبيل لمالك العقار لبيع حصته من هذه المنفعة، وبالتالي استحقاق الشريك لحصة من الريع؛ لأن الذي يملكه مالك العقار بعد إيجاره هو بدل المنفعة الدَّين الذي في ذمة المستأجر، ولا يجوز بيع « الدَّين » لغير من هو عليه، كل ما في الأمر أن المالك يستطيع التصرف في رقبة العقار بيعًا خالصًا أو لحصة منه على سبيل المشاركة وهذا البيع إن تم، والمشتري عالم بالإجارة كان من قبيل البيع مع استثناء المنفعة مدة معلومة وإن كان مع جهله بالإجارة فله حق الفسخ، والإجارة مستمرة والأجرة للمالك الذي أجر المنفعة وحده، وقد جاء

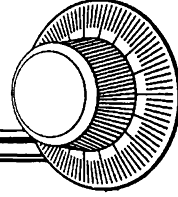
في فتاوى ندوة البركة الثانية النص على هذه الحالة التي يمتنع فيها إشراك شخص ثالث في عقد الإيجار الأول ؛ ليصبح شريكًا في فرق الإيجار عن طريق بيعه لحصته في ملك المنفعة الذي دخل في ضمان المستأجر الأول ، وكان الجواب:

أما إذا خرج حق المنفعة من تصرفه بعقد إيجار لاحق، أي لاحق لملكية المنفعة للمؤجر الأول سواءٌ ملكها مع الرقبة، أو ملكها وحدها باستئجارها من المالك الأصلي ليقوم بإيجارها للغير، فلا يجوز عندئذ التصرف فيما خرج من ملكه، وأصبح دينًا له في ذمة الغير، وتعليل هذا أن العقارات المؤجرة قبل الإصدار قد خرجت منفعتها من ملك المجموعة، فليس بوسعها أن تشارك أحدًا في تلك المنفعة وإن اشتراك المستثمر في تملك هذه العقارات مقصور على تملك الرَّقبة فقط .

أما إن حصلت المشاركة قبل إبرام عقد الإيجار، ثم تم إيجار العقارات، فالشريك مستحق من الغلة بقدر حصته؛ لأنه تملك حصة من العين والمنفعة معًا، والمخرج من هذا أن يقتصر في عمليات الطرح للمشاركة على ما لم يتم إيجاره بالفعل، وللوصول إلى ذلك يمكن إجراء عقود إيجار متتالية على فترات دورية، وتطرح للاكتتاب العقارات الخالية من عقود إيجار، ثم تبرم عقود الإيجار ولا يمنع من هذا وجود اتفاقيات عامة (إطار) للمواعدة على القيام بالإيجار دون إبرام عقد الإيجار نفسه مهما شمل ذلك الإطار العام من مدة، لكن ينص فيه على أنه لا بد من إشعارات متبادلة لإبرام الإيجار بالشروط والمواصفات المبينة في الإطار العام، وبذلك تحصل المشاركة مع العملاء في ملكية العقار، وبالتالي ملكية منفعته قبل تمليك المنفعة للغير، وصيرورة محل المشاركة عبارة عن دين في ذمة المستأجر .

المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية - الجزء الأول - إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دلة البركة - السعودية - رقم (٣١).

❊ ❊ ❊



المَبْحَثُ الثَّالِثُ: الضمان في الإجارة

١- حكم تحميل العوض على المتسبب في الضرر

المسألة:

يقوم بعض مستأجرين في عقارات بنك ما بالمطالبة بالتعويض عن أضرار لحقت بأثاث الشقة بسبب طفح المجارى بها، علمًا بأننا لا نستطيع تحميل المسئولية لأي من المالك، أو المستأجر؛ لغموض الأسباب التي أدت إلى ذلك؛ لذا يرجى إبداء الرأي الشرعي في ذلك.

الرأي الشرعي:

الأصل الشرعي أن المتسبب في الضرر هو الذي يتحمل التعويض، وندرس كل حالة، ويراعى ما فيها من العرف والقضاء .

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٣١).

* * *

٢ - حكم ضمان الأعطال المحتملة للعين المستأجرة على فحصها، وإصلاحها

المسألة:

ما الرأي الشرعي في اتفاقنا مع صاحب كراج لفحص السيارات الجديدة ثم القيام بكفالة السيارة من قبله عن العطل المحتمل خلال فترة معينة في نظير أجر محدود لكل سيارة ؟

الرأي الشرعي:

إذا كان الأجر في نظير فحص السيارة، أو تصليحها إذا أصابها عطل فهذا أمرٌ جائزٌ

شرعًا؛ لأنه أجير مشترك، والأجرة محددة في نظير منفعة محددة. أما الاتفاق معه على أن يعطي مبلغًا محددًا عن كل سيارة على أن يضمن ما قد يصيبها من عطب لمدة وأن يتعهد بتصليحها فهذا عقد على مجهول، وهو فاسد؛ لأن العطب قد يكون في حدود المبلغ المتفق عليه، أو أكثر أو أقل، وهذه جهالة فاحشة تدخل في دائرة الغرر الموجب لفساد العقد ما لم يجر العرف بغير ذلك.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٥٨).

***

٣- حكم استثمار مبلغ تأمين مقابلة الأضرار

المسألة:

تقوم إدارة وصيانة العقارات كما هو الحال بالنسبة لمالكي العقارات الآخرين بأخذ مبلغ مالي من المستأجرين الجدد للشقق، والمحلات التجارية، وغيرها من العيون اتفق على تسميته « تأمين »، وهذا المبلغ يؤخذ كضمان عدم الإضرار بالعين المؤجرة، ويتم إرجاعه بعد إخلاء العين من قبل المستأجر؛ وذلك بعد التأكد من سلامة العين المؤجرة مجموع هذه المبالغ توضع بحساب جارٍ مفتوح ببيت التمويل الكويتي لحين إرجاعها للعملاء.

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي استثمار هذه الأموال كما هو الحال بالنسبة للحسابات الجارية الأخرى في ظل هذه التسمية « تأمين » إذا كان لا يجوز، ما هو التكييف الشرعي، أو التسمية المقترحة التي يمكن كتابتها بعقودنا، وتسمح لبيت التمويل الكويتي باستثمار هذه الأموال؟

الرأي الشرعي:

نظرًا إلى أن هذه الأموال مضمونة من قبل بيت التمويل الكويتي لصالح أصحابها، وهي معدة للسحب منها لتغطية التزامات العملاء للأغراض المتفق عليها؛ لذا تعتبر هذه الأموال كجاري الحساب، وإذا حل الأجل تسلم (كليًا، أو ما بقي منها) لأصحابها فهي قرض حسن قابل للمقاصة، ولا يحتاج إلى تفويض لاستثمارها، وعائد استثمارها هو للضامن أي لبيت التمويل الكويتي .

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٦٦).

***

٤- حكم التأمين على العين المؤجرة

المسألة:

ما حكم التأمين على العين المؤجرة؟

الرأي الشرعي:

التأمين على العين المؤجرة هو على حساب المؤجر، ولا مانع من تكليف المستأجر بإجراء ذلك، ولكن يجب أن يكون على حساب المؤجر باعتباره المالك.

المصدر: مجموعة دلة البركة - قطاع الأموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية - فتاوى الهيئة الشرعية للبركة - فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لقطاع الأموال بمجموعة دلة البركة (مضمونًا إليها فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين سابقًا). جمع وتنسيق وتبويب د. عبد الستار أبو غدة. أ- عز الدين خوجة (ط١/ ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م). فتوى رقم (٩/ ١) (هـ. ت.أ)، (٣/ ٩٣)، (هيئة الرقابة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين).

***

٥-حكم ضمان المستأجر التلف

المسألة:

سؤال عن الإيجارات المستحقة على الأعيان المستأجرة، والتي دمرت بفعل حريق، أو ما شابه ذلك، سواءٌ بالنسبة للأجرة التي استحقت قبل التدمير، أو الأجرة اللاحقة.

الرأي الشرعي:

ترى الهيئة الشرعية أنه إذا تسبب المستأجر بالاعتداء، أو الإهمال، ونتج عن ذلك ضرر بالعين المؤجرة فإنه يضمن الضرر والأجرة، أما إذا كان التدمير ليس بسببه فلا يضمن.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٦٣٨).

***

٦- حكم إلزام المستأجرين بالتأمين على السيارة المستأجرة

المسألة:

لدينا استفسار عن بعض الجوانب التطبيقية لعقد الإجارة مع المواعدة بالتمليك، والذي ستتعامل به شركة الإجارة بماليزيا .

هل يمكن لشركة الإجارة أن تلزم العميل (المستأجر) بأن يؤمن على السيارة بالكامل؟ وأن تكون شركة الإجارة هي المستفيدة من وثيقة التأمين؟ (علمًا بأن شركة التأمين التي سنتعامل معها تعمل وفق نظام التأمين التعاوني الإسلامي القائم هناك).

الرأي الشرعي:

ترى الهيئة أنه يجوز ذلك، ولا بد من عرض العقود، والنظام الأساسي لشركة التأمين التعاوني على الهيئة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت – فتوى رقم (٦٥٤).

***

٧- حكم استثمار مبلغ التأمين الذي يدفعه المستأجر

المسألة:

تقوم إدارة وصيانة العقار بأخذ تأمين من كل مستأجر يعادل أجرة شهر أو أكثر؛ لضمان ما قد يترتب على المستأجر من حقوق لبيت التمويل الكويتي، فهل لبيت التمويل الكويتي أن يقوم باستثمار مبلغ التأمين؟ ولمن تكون أرباح هذا المبلغ؟ وإذا لم يستثمر فهل يعتبر أمانةً ترد عند الطلب؟ وعلى من تقع تبعة هلاكه؟

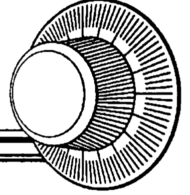
الرأي الشرعي:

إن التأمين الذي يدفعه المستأجر لبيت التمويل الكويتي عند إبرام عقد الإيجار، إنما يعتبر أمانةً محفوظة لدى بيت التمويل الكويتي لضمان ما قد ينشأ في ذمة المستأجر من عدم سداد للأجرة، أو إتلاف للعين، بما يوجب الضمان وفقًا لما هو متفق عليه في العقد، فإن أبرأ المستأجر ذمته عند انتهاء عقد الإيجار أعيد هذا التأمين إليه.

ولا يجوز لبيت التمويل الكويتي استثمار هذا المبلغ، إلا بإذن صاحبه، وفي هذه الحالة يكون للمستأجر غنمه، وعليه غرمه.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى رقم (٦٢٧).

***



المَبْحَثُ الرَّابِعُ: الشروط الجزائية في عقود المستأجرين

١- حكم تضمن عقود الإيجار شروطًا جزائية تلزم المستأجرين بدفع فوائد عند تأخير دفع الإيجار

المسألة:

ضمن مساعي بيت التمويل الكويتي في إدارة العقار الدولي بيعًا وشراءً في أوروبا، وأمريكا، يتعرض لعقود إيجار تتضمن شروطًا جزائية تلزم المستأجرين بدفع فوائد عن كل تأخير في دفع الأجرة، وعند بيع أو شراء العقار فإنه ينتقل إلى المالك الجديد بكافة العقود المبرمة والتي تضمنت هذه الشروط.

ويتضح من هذه الشروط أنها لا تطبق إلا في حالة وجود تأخير في السداد، كما إن عدم وجود هذا الشرط قد يجعل المستأجر يتراخى في دفع الأجرة، مما يعود بالضرر على المالك. وكذلك فإن عدم وجود هذا الشرط سيؤثر في رغبة الآخرين في شراء العقار؛ حيث إنه كما بينا يعتبر من البنود الثابتة في عقود الإيجارات، ويمثل للمالك ضمانًا لتغطية أي تأخير في الدفع.

لذا نرجو إفادتنا بالرأي الشرعي فيما إذا كان بالإمكان الإبقاء على هذا الشرط مع التنازل عن تطبيقه حين تحققه، أو أخذ المبالغ الناتجة عن تطبيقه، وتوزيعها على الجهات الإسلامية في أوروبا بعد إبلاغهم بمصادرها، وجزاكم اللّٰه خيرًا.

الرأي الشرعي:

لا ترى الهيئة مانعًا من شراء هذا العقار المتضمن لهذا الشرط الجزائي الذي يرتب فوائد عن التأخير إذا ألحق ضررًا معتبرًا بالمالكين .

على ألّا يتملك بيت التمويل الكويتي هذه الفوائد إن حصلت، بل يأخذها بشرط التخلص منها؛ وذلك بصرفها في مصارفها المعروفة.

رأي الدكتور عجيل النشمي: لا أرى صحة هذا العقد؛ لأن فيه قبولًا بالدخول في عقد باطل؛ لتضمنه شرطًا مسبقًا بترتب فوائد التأخير. ولكن يجوز ذلك في حالة الإثبات في العقد، أو في مذكرته التفسيرية بأن مقصود فوائد التأخير هو تحمل مبالغ لما قد يترتب من ضرر فعلي للمالك وهذه يحق تملكها .

وقد وافق الشيخ بدر المتولي عبد الباسط رأي د . عجيل في المسألة .

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى رقم (٦٤٤).

* * *

٢- صور متعددة من الشروط الجزائية

المسألة:

هناك بعض حالات التأخير في تسليم الإيجار عن بعض المعدات المؤجرة لأطراف أخرى والسؤال هنا هو :

هل يجوز لنا (بيت التمويل الكويتي) أن نضع بعض الشروط الجزائية على المستأجرين في عقد الإيجار؟

مثلًا: حين تأخير سداد أي قسط إيجار في تاريخ الاستحقاق، وبعد انقضاء فترة السماح، يحق للمؤجر - كعقوبة جزائية على المستأجر - الأخذ بأحد القرارات التالية:

١ - تحصيل جميع الأقساط الآجلة دفعةً واحدةً بعد انقضاء فترة السماح الممنوحة.

٢- الحق بتغيير قيمة الأقساط المؤجلة، بعد الأخذ بعين الاعتبار تكلفة القسط المتأخر.

٣- طلب قسطين معًا (المؤجل، والحال).

٤ - الاتفاق على نسبة معينة تدفع كغرامة تأخير.

الرأي الشرعي:

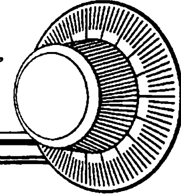
يجوز للإدارة فسخ عقد الإيجار، والمطالبة بالأجرة المتأخرة، ولها بعد ذلك إن شاءت أن تعقد عقدًا جديدًا بشروط جديدة، كما يجوز لها أن تشترط تحصيل القيمة الإيجارية دفعةً واحدةً في حالة التأخير، على أن تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين

المؤجرة حتى نهاية المدة التي دُفعت الأجرة عنها، كذلك يجوز أن تطلب إيجار شهرين المتأخر والحال دفعةً واحدةً.

ولكن لا يجوز تغيير قيمة الأجرة الشهرية الواردة في العقد، كما لا يجوز الاتفاق على تحميل المستأجر نسبة معينة تدفع كغرامة جزاء لتأخره في سداد الأجرة

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى رقم (٦٣٥).

* * *



المَبْحَثُ الخَامِسُ: السمسرة في الإجارة

حكم دفع أجرة سمسرة لمن يحضر زبونًا مستأجرًا

المسألة:

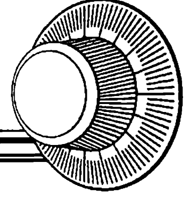
يعرض علينا بعض الأشخاص إحضار مستأجرين للأعيان الحالية لدينا، ويشترطون أخذ جزء من إيجار لشهر واحد في حالة توقيعنا للعقد مع المستأجر، فهل هذا جائز؟

الرأي الشرعي:

جائزٌ شرعًا؛ لأنه يعتبر أجر (سمسرة) وهو إعطاء شيء لمن يحضر زبونًا أو عملاء .

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٢٩).

❊ ❊ ❊



المَبْحَثُ السَّادِسُ: هبة العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار

١- حكم هبة السيارة، أو بيعها بسعر رمزي بعد انتهاء عقد استئجارها

المسألة:

في عقد تأجير سيارة مع المواعدة بالتمليك، هل يجوز أن نهب السيارة للعميل بعد انتهاء عقد الإجارة، أو بيعها له بسعر رمزي؟

الرأي الشرعي:

تؤكد الهيئة فتواها السابقة التي وردت في هذا الخصوص. وليس لبيت التمويل الكويتي أن يهب من أموال المؤسسين والمستثمرين إلا بإذنهم، ولا أن يبيع السيارة بسعر رمزي، ثم يشتريها بيت التمويل بسعر السوق حتى لو كان ذلك مراعًى في ثمنها عند العقد الأول؛ وذلك سياسة دفعًا للشكوك والريبة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج ٤)، بيت التمويل الكويتي- الكويت - فتوى رقم (٦٥٣).

***

٢- حكم التأجير مع الوعد بهبة العين المؤجرة في نهاية عقد الإجارة

المسألة:

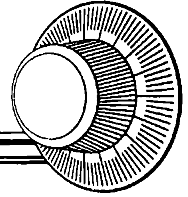
إذا تم شراء عين من شركة ما، وتم تأجير هذه العين للشركة نفسها لفترة محددة بثلاث سنوات، وبعد ثلاث سنوات سوف يهب بيت التمويل الكويتي هذه العين لنفس الشركة، هل يجوز أن يقوم بيت التمويل الكويتي بكتابة عقد الهبة قبل نهاية فترة الثلاث سنوات؟ وهل يمكن أن يعد بيت التمويل الكويتي المستأجر بأنه سوف يهب هذه العين له في نهاية عقد التأجير؟

الرأي الشرعي:

بعد المناقشة، والاستيضاح من مقدم السؤال عن طبيعة هذه المعاملة أجازت الهيئة هذا التأجير بعد العقد والهبة الموعود بها، ويعتبر هذا الوعد ملزمًا للواعد ديانةً يجب الوفاء به.

المصدر: بيت التمويل الكويتي – الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج٤)، بيت التمويل الكويتي – الكويت – فتوى رقم (٦٣٩).

* * *



اَلْمَبْحَثُ اَلسَّابِعُ: الإجارة الفاسدة

١- حكم التعليق في الإجارة

المبدأ:

الإجارة من العقود التي تفسد بالتعليق.

المسألة:

ما قولكم دام فضلكم فيما يأتي؟ وقف - المغفور له - محمد توفيق نسيم باشا أعيانًا على الوجه المبين بحجج أوقافه . وفي حياة الواقف أجر حضرة صاحب العزة أحمد بك عبد الخالق بصفته وكيلًا عن المغفور له الواقف في إدارة أوقافه طرف أول إلى حضرتي حافظ أفندي حسن جاد المقيم بناحية الخليج مركز المنصورة، والخواجة جبران خليل إبراهيم المقيم بالمنصورة، وهما من رعايا الحكومة المحلية متضامنين طرف ثانٍ. الأطيان الزراعية البالغ قدرها ١٢ س ٨ ط ٦٣١ ف كائنة بنواحي التسيحية مركز طناح وميت لوزة تبع مركز المنصورة مديرية الدقهلية. ومن ضمن ما جاء بعقد الإيجار البند الثاني، ونصه « مدة هذه الإيجارات ثلاث سنوات ابتداءً من أول أكتوبر سنة ١٩٣٧م لغاية آخر سبتمبر سنة ١٩٤٠م، وإذا قام المستأجر بجميع واجباته التي التزم بها في هذا العقد، وعلى الأخص بسداد الإيجار في مواعيد استحقاقه مع محافظته على العين المؤجرة، وملحقاتها، ومواظبته على العناية بها وتحسينها، فتجدد الإجارة لمدة سنة رابعة تنتهي في آخر سبتمبر سنة ١٩٤١م بدون تنبيه، أو إنذار، وبنفس هذه الشروط، وذلك بمقتضى عقد الإيجار الصادر في أوائل سنة ١٩٣٧م، وقد وضع المستأجر يده على أطيان الوقف المؤجرة ابتداءً من مدة الإيجار، وقام بتنفيذ ما نص عليه بالبند الثاني من عقد الإيجار المذكور. وقد توفي الواقف في مارس سنة ١٩٣٨م فهل مع قيام الطرف الثاني بتنفيذ ما جاء بالبند الثاني من عقد الإيجار يكون له الحق في تجدد إيجاره الأطيان

سنة رابعة نهايتها آخر سبتمبر سنة ١٩٤١م كما هو نص البند الثاني في عقد الإيجار المذكور. أم تكون الإجارة قاصرة على ثلاث سنوات فقط؟

نرجو التكرم بالإجابة عما ذكر، ومرفق مع هذا صورة من عقد الإيجار، وصورة من آخر حجة صادرة من الواقف.

الرأي الشرعي:

الحمد للَّه وحده، والصلاة والسلام، على من لا نبي بعده. اطلعنا على هذا السؤال، وعلى الشروط المذكورة فيه من عقد الإيجار المشار إليه به.ونفيد: أن الإجارة من العقود التي لا يصح تعليقها، بمعنى أنها تفسد بالتعليق، وحينئذ لا يكون للطرف الثاني بمقتضى هذا الشرط حق في إيجار الأطيان المستأجرة السنة الرابعة شرعًا (يراجع مبحث ما يبطل بالشرط الفاسد، ولا يصح تعليقه من الجزء الرابع من الدر المختار، وحاشيته رد المحتار). وبما ذكرنا علم الجواب عن السؤال متى كان الحال كما ذكر واللَّه ﷻ أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - المجلد الثالث - فتوى رقم (٤٤٧).

***

٢- استعمال عقار متروك، ومملوك لشخص آخر دون عقد إيجار يعتبر إجارة فاسدة

المبادئ:

١- ترك المكان المملوك لشخص إلى آخر لاستعماله دون عقد إيجار يكون إجارة فاسدة إن جرى العرف بذلك، وإلا فلا.

٢- الإجارة الفاسدة إذا نفذت وجب فيها أجر المثل.

المسألة:

من أمين فتوى حماه - الجمهورية السورية - بالكتاب المقيد برقم ١٩٩ سنة ١٩٧٩م أن شخصين تشاركا على تعهد بناء للحكومة، أحدهما مهندس، والآخر عامل، وممول، وبعد عقد الشركة بينهما تناقشا في استئجار مستودع لمواد البناء وآلاته، ثم فطن العامل أن عنده مكانًا يصلح لأن يكون مستودعًا فذكره لشريكه المهندس فرفض ذلك، وقد استعملا هذا المكان، ولكن لم يذكرا شيئًا عن مقدار أجرة وبقي هذا الأجر

مجهولًا إلى أن انتهت شركتهما وأرادا الانفصال، وقد طالب صاحب المستودع شريكه المهندس بدفع نصف أجرة المستودع فرضي شريكه بذلك بادئ الأمر، وبعث رجلًا مختصًا فخمن أجرته، ورضي صاحب المستودع بذلك التخمين - أيضًا - ثم قال له بعض أهل العلم: إن هذا ظالمًا كان من الشريك يعتبر تبرعًا. وقد جاء بالكتاب المذكور أن السائل أفتى بأن هذا من قبيل الإجارة الفاسدة، وفيها أجر المثل، حيث لم يذكر فيها بدل الإيجار، وليس هذا من قبيل التبرع، حيث لم يذكر التبرع نصًا، ولا دلالة، ولا العرف يدل عليه، بل يدل على الإجارة وطلب السائل الإجابة عن هذه الواقعة.

الرأي الشرعي:

إن الإجارة باتفاق الفقهاء « مع اختلاف العبارة » عقد يفيد تمليك المنفعة بعوض وأركانها عند فقهاء الحنفية: الإيجاب، والقبول. وما عداهما يدخل في الشروط. بينما يرى فقهاء المالكية، والشافعية، والحنابلة: أن أركانها الإيجاب، والقبول، والعاقدان، والأجرة، والمنفعة. وللإجارة شروط في العاقدين، وفي الصيغة، وفي المنفعة التي هي محل الإجارة، وشروط في بدل المنفعة وهو الأجرة. وبعض الفقهاء يقرر شروطًا للنفاذ، وشروطًا للزوم، والذي يهم الآن ذكره إجمالًا: هو شروط المنفعة، وشروط الأجرة.

أما الأولى: « وهي شروط المنفعة » فيشترط **أولًا:** أن تكون المنفعة معلومةً عند التعاقد علمًا يرفع الجهالة المفضية للنزاع، وعلم المنفعة يكون ببيان العين التي وقعت الإجارة على منفعتها، ومن عناصرها بيان المدة، وذلك مع اختلاف عبارات هذا الشرط بين فقهاء المذاهب. **والشرط الثاني:** أن يكون استيفاء المنفعة مقدورًا. **والثالث:** أن تكون المنفعة مقصودةً بمعنى: أن يعتاد استيفاؤها بعقد الإجارة، والتعامل بها يجري بين الناس. **الرابع:** ألا تكون المنفعة مطلوبًا فعلها قبل الإجارة. **الخامس:** عدم انتفاع الأجير بالعمل المعقود عليه مع اختلاف في عبارات فقهاء المذاهب في مؤدي هذا الشرط، وما يخرج به. **السادس:** أن تكون المنفعة مملوكةً للمؤجر.

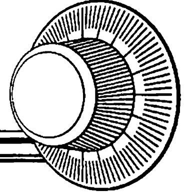
وأما الثانية: وهي شروط الأجرة فإن الأجرة في عقد الإجارة كالثمن في عقد البيع، ويشترط الحنفية أن تكون مالًا متقومًا معلومًا، ويجمع فقهاء المذاهب على اشتراط أن تكون الأجرة معلومةً في عقد الإجارة كالثمن في البيع، وإن وقع الخلاف في ماهية الأجرة، وتقومها، أو كانت في الذمة. بدائع الصنائع للكاساني، فقه حنفي (ج٤)،

والشرح الكبير للدردير بحاشية الدسوقي، فقه مالكي (ج٤)، ونهاية المحتاج، فقه شافعي (ج٥) وكشاف القناع، فقه حنبلي (ج٢) في الإجارة. لما كان ذلك: وكان الثابت في الواقعة المطروحة أن الشريك مالك المستودع لم يجر مع شريكه الآخر صيغة عقد إجارة على ما هو باد من السؤال.

وأن رضا هذا الشريك قد ينصرف إلى ارتضائه مجرد استعمال المكان المعروض مستودعًا، فإن كان العرف قد جرى على أن مثل هذا لا يكون استعماله إلا بأجرة اعتبرت إجارة معاطاة، كبيع المعاطاة، ويؤكد هذا العرف أنهما كانا قد تذاكرا في استئجار مستودع قبل أن يفطن الشريك العامل لوجود هذا المستودع لديه. وإذا اعتبرت إجارة معاطاة بهذا النظر وقعت إجارة فاسدة؛ لأن الأجرة لم تكن معلومةً وقت العقد بافتراض تحقق باقي الشروط السابق إجمالها في خصوص المنفعة المتعاقد عليها. هذا ويجمع فقهاء المذاهب الأربعة الإسلامية على أن الإجارة الفاسدة متى نفذت وجبت فيها أجرة المثل على اختلاف بينهم في تسميتها في هذه الحال. هل هي أجرة، أو بدل، أو عوض، والله ﷻ أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - المجلد التاسع - فتوى رقم (١٢٦٦).

* * *



ٱلْمَبْحَثُ ٱلثَّامِنُ: فسخ عقد الإجارة

١- حكم تأجير العين المؤجرة

(تفصيل القول في مسألة فسخ عقد الإيجار):

المسألة:

يحدث أحيانًا أن يحضر أحد المستأجرين لتسليم العين المؤجرة إلينا، وذلك خلال الشهر الذي دفع إيجاره مقدمًا، فهل يجوز لنا تأجير هذه العين مرة أخرى قبل انتهاء الشهر؟

الرأي الشرعي:

الجواب فيه تفصيل:

١ - إذا قدمها المؤجر لعذر قاهر يرد باقي الأجرة إليه؛ لأنه فسخ بعذر شرعي؛ حيث إن الإجارة تفسخ شرعًا بالأعذار الطارئة.

٢ - إذا قدمها لرغبة له بترك العين المؤجرة فإذا وافق رب البيت على الفسخ ترد عليه باقي الأجرة؛ لأنه فسخ اتفاقي كالإقالة.

أما إذا أخبر بأن الشقة ستبقى باسمه إلى نهاية المدة، ولا تؤجر لغيره فلا يرد عليه الباقي، وتكون تحت تصرف المستأجر لغاية المدة المحدودة.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٣٠).

***

٢- مبررات فسخ الإجارة

المبادئ:

١- الإجارة شرعًا متى تحققت شروطها وجب تسليم العين المؤجرة عند العقد، أو عند ابتدائه، ولا مفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم.

٢- لا يحق فسخ عقود الإجارة، أو واحد منها بمعرفة المالك وحده دون مبرر شرعي.

٣- يتعين الالتزام بأحكام قانون إيجار الأماكن باعتباره في الأغلب تقنينًا لمباح.

المسألة:

بالطلب المقيد برقم (١٩١) لسنة (١٩٨١م) وقد قال السائل فيه:

إنه يمتلك عمارة بجهة شبين القناطر مكونةً من عشرين شقة، وأنه قد قام بتحرير عقود إيجار لبعض الناس منهم العاملون بالخارج، ومنهم من استأجر شقة انتظارًا لكبر أبنائه لتزويجهم فيها، ومنهم من يسكن في شقة، ولرخص إيجار الشقة عند السائل فضل السُّكنى عنده، ومن المستأجرين المتزوجين الذين لم يدخلوا بعد بزوجاتهم، ولم يجدوا مسكنًا، وهؤلاء كثيرون.

وانتهى الطالب إلى السؤال التالي :

أي فئة من تلك الفئات تستحق السُّكنى في عمارته؟ ثم أضاف أنه قد حرر بعض عقود إيجار فعلًا لبعض هؤلاء المستأجرين ويسأل:

هل لو ألغيت بعض هذه العقود يعتبر مخالفاً للشرع؟

الرأي الشرعي :

قال اللَّه ﷻ في افتتاح سورة المائدة: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِ ﴾ [المائدة: ١] والعقود جمع عقد، ومعناه في الأصل ضد الحل؛ لأنه الجمع بين أطراف الشيء وربط بعضها ببعض، وأصل استعماله في الأجسام كعقد الحبل، وعقد البناء، ثم استعير لعقد المعاني، فيقال عقد البيع؛ وعقد الرهن، وعقد الزواج وكل ما كان عقدًا بين طرفين، والوفاء، والإبقاء: هو الإتيان بالشيء تامًّا وافيًا لا نقص فيه، ومن ثَمَّ يكون معنى هذا الفقرة من الآية، واللَّه أعلم.

إن اللَّه قد أمر المؤمنين بأن يوفوا بما يتعاقدون عليه فيما بينهم، وبعقودهم، أو عهودهم مع اللَّه سبحانه بالوفاء بعباداته، والالتزام بأوامره، ونواهيه، والإجارة عقد يفيد تمليك المنافع بالعوض وقد اتفق الفقهاء على جوازها شرعًا، وعلى أن من شروط صحتها أن تكون المنفعة والعوض معلومين.

وقد يكون محلها منفعة أشياء كمنافع الدور، والثياب، والحيوان، وقد يكون منفعة أعمال؛ وهي: ما يقوم به العمال من الأعمال التي تطلب منهم بعقد إجارة (كالخياطة، والصباغة، والصناعة، والتجارة، والبناء، والنقل) ونحو ذلك، ولما كان محل الإجارة المنافع كان الواجب عند انعقادها تسليم العين المؤجرة إلى من استأجرها استيفاءً لحقه، وتنعقد الإجارة بالإيجاب والقبول، ومتى انعقدت صحيحةً مستوفيةً أركانها، وشروطها كانت عقدًا لازمًا باتفاق جمهرة فقهاء المذاهب لم يخالف في هذا غير البعض منهم (الإباضية وشريح)، ومتى كانت لازمةً لم يجز لأحد طرفي العقد أن يستبد بفسخه، وإنما يكون فسخ عقد الإجارة باتفاق طرفيها ما لم يوجد عذر أو سبب شرعي يستتبع الفسخ، نص على هذا فقهاء المذهب الحنفي، وقال فقهاء المالكية: إنها عقد لازم سواءٌ كانت منجزةً، أو مضافةً، ويرى فقهاء الشافعية: أنها عقد لازم كذلك فلا يستقل أحد العاقدين بفسخها، وجرى فقه الإمام أحمد: بأنها عقد لازم كالبيع، وليس أحد طرفيها فسخها سواءٌ بعذر أو دون عذر.

ويرى فقهاء مذاهب الأئمة أبي حنيفة، ومالك، وأحمد جواز إضافة الإجارة إلى زمن مستقبل، فإذا أضيف العقد إلى زمن معين ابتدأ بحلوله، ومنع فقه الشافعي إضافة عقد إجارة منافع الأعيان إلى زمن مستقبل، ويتفق الفقه بوجه عام على أنه يترتب على استئجار العين المعينة وجوب تسليمها إلى مستأجرها عقب العقد، أو عند ابتدائه عند من يجيزون إضافة الإجارة إلى زمن مستقبل.

لما كان ذلك وكان حديث رسول اللَّه ﷺ قد جاء به: « **والمسلمون على شروطهم إلا شرطًا حرم حلالًا أو أحل حرامًا** »[١] كانت العقود - إجارة هذا العقار التي تمت بين مالكها الطالب، وبين أولئك المستأجرين - لازمةً، إما في الحال إذا كان العقد غير مضاف إلى زمن مستقبل، وإما من التاريخ الذي أضيف إليه العقد، ولا محل للمفاضلة

---

(١) سبق تخريجه.

بين المستأجرين إذا كانت عقود الإجارة قد انعقدت مستوفيةً أركانها، وشروطها الشرعية، ولا يحق فسخها، أو أي منها بمعرفة المؤجر المالك وحده، وأي إلغاء لعقد من تلك العقود دون مبرر يقره الشرع يكون مخالفًا لنصوص القرآن والسنة سالفة البيان.

هذا ولا يخفى أن هناك قانونًا منظمًا لإيجار الأماكن يتعين الالتزام بأحكامه باعتبارها في الأغلب تقنينًا لمباح يرى ولي الأمر الإلزام به ابتغاء المصلحة. والله تعالى أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - المجلد التاسع - فتوى رقم (١٢٦٧).

***

٣-حكم فسخ عقد الإجارة من طرف واحد

المسألة:

إنهاء عقد الإيجار للشقة قبل الانتفاع بها.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه يرجى التكرم بإفادتنا شرعيًّا حيال موضوع طلب إخلاء المستأجر للشقة بعد أن قام بكتابة عقد الإيجار، وقام بدفع الإيجار الشهري مقدمًا، وكذلك تأمين الشقة، فهل يجوز له أن ينهي العقد قبل الانتفاع بالشقة، أي قبل بدء العقد؟ كذلك هل يخصم عليه مبلغ الإيجار نظير أتعاب الإدارة؟

ملاحظة: ولكن هل يجوز لي أن أصر على عدم إلغاء العقد حسب الاتفاق؟

الرأي الشرعي:

إذا أبدى المستأجر رغبته في إنهاء العقد بعد كتابته، وقبل الانتفاع بالمأجور ينظر في سبب الإلغاء إن كان بعذر شرعي كمغادرة البلاد، أو تغيير بلد الوظيفة فإن عقد الإجارة يُفسخ تلقائيًّا، ولا يخصم أي شيء من مبلغ التأمين كما أن المدة بين تسليم المفتاح، وبين بدء العقد تعتبر متبرعًا بها لعدم دخولها في العقد.

أما إذا كان طلب الإنهاء بدون عذر شرعي فالرأي لبيت التمويل الكويتي بين التمسك بالعقد إلى نهايته، أو الموافقة وليس ملزمًا شرعًا بقبول طلب المستأجر في الإنهاء من طرف واحد.

المصدر: بيت التمويل الكويتي - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٣٩١).

٤- حكم طلب إلغاء العقد بعد بدء الإجارة

المسألة:

تم توقيع عقد إيجار محل على أن تبدأ الإجارة بحيث يعطى المستأجر مهلةً مدة ثلاثة شهور لعمل الديكورات، واستخراج الرخص، وبعد مضي ثلاثة شهور طلب المستأجر فسخ العقد ورد الإيجار المدفوع، والتأمين، فهل يحق لنا كإدارة في حالة الموافقة على الإلغاء أن نقتطع جزء من الإيجار، أو التأمين؟

علمًا بأن المحل إذا تم تأجيره في الوقت الحالي فإن الإجارة سوف تبدأ بتاريخ، ويعفى المستأجر الجديد من شهري يناير، وفبراير.

الرأي الشرعي:

إذا ثبت أن للمستأجر عذرًا قهريًّا لفسخ عقد الإيجار، وبعد مدة من سريانه فإن الإجارة تُفسخ منذ ذلك التاريخ، ويحق العذر القهري، ويرد للمستأجر ما زاد عن ذلك.

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٣٣).

***

٥- جهالة المدة في عقد المزارعة مفسدةٌ له

المسألة:

فتوى رقم (٤٦٤) لسنة (١٩١١م) بتاريخ ٢٤/ ١/ ١٩١١م: هل تحديد مدة عقد المزارعة بموت الشجر موتًا طبيعيًّا يعتبر تحديدًا كافيًا، مع العلم بأن الأشجار المزروعة هى أشجار عنب؟ وما قيمة هذا العقد المشروط بهذا الشرط في نظر الشرع الشريف؟

الرأي الشرعي:

في «رد المحتار» من كتاب المساقاة ما نصه: (ولو دفع أصول رطبة يقوم عليها حتى تذهب أصولها وينقطع نبتها وما خرج نصفان فهو فاسد. وكذلك النخل والشجر؛ لأنه ليس لذلك وقت معلوم، فكانت المدة مجهولة، انتهى)، ومنه يعلم أنه متى كان الأمر كما ذكر في هذا السؤال يكون ذلك العقد فاسدًا شرعًا لجهالة المدة، والله تعالى أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٢٥٩٣) المفتي فضيلة الشيخ بكري الصدفي.

٦- حكم استرجاع مبلغ الدلالة إذا فسخ عقد البيع، أو الإيجار

المسألة:

هل يجوز استرجاع مبلغ الدلالة الذي دفع للدلال إذا تم إقالة البيع، وفسخ العقد؟

الرأي الشرعي :

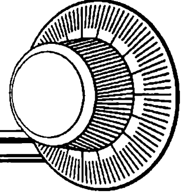
إن مبلغ الدلالة حق خالص للدلال لا يجوز استرجاعه ولو تم فسخ العقد[١].

المصدر: بيت التمويل الكويتي- الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية (ج١ - ٣)، بيت التمويل الكويتي - الكويت - فتوى رقم (٢٣٢).

***

(١) رأي الهيئة الشرعية لمركز الدراسات الفقهية والاقتصادية:

يحسن أن نستبدل كلمة « ثابت » بكلمة « خالص » وأن تضاف كلمة « بعد قيامه بها » عقب عبارة « لا يجوز استرجاعه » بحيث تعتبر عبارة الرأي الشرعي هكذا « إن مبلغ الدلالة حق ثابت للدلال لا يجوز استرجاعه بعد قيامه بها ولو تم فسخ العقد ». هذا التغيير كما ذكرت على وجه الاستحسان ولو بقيت العبارة كما هي فلا مانع منها.



ٱلْمَبْحَثُ ٱلتَّاسِعُ: مسائل متفرقة في الإجارة

١- حكم أخذ الأجرة على إدارة أملاك المتوفى من الميراث

المسألة:

حضر أمام اللجنة السائل، وقدم الاستفتاء التالي:

أنا وكيل عن عمي(والد زوجتي) على أملاكه، وقد توفي وتركته الآن تحت يدي.

- أنا وكيل عن أملاك عمي، هل لي حق من تركته على أتعابي بإدارة أملاكه وتركته؟

ملاحظة: مرفق مع الاستفتاء صورة من التوكيل.

- واستفسرت اللجنة من المستفتي عن موضوعه، فأكد ما ورد في نص الاستفتاء.

- سألته: هل على المتوفى دين؟ فقال: لا.

- سألته اللجنة: هل اتفقت مع عمك على أجر معين؟

فقال: لا، لكنه قال لي: أنا سأكافئك إن شاء اللَّه.

الرأي الشرعي:

أنه بناءً على ما أفاد به الوكيل من أن المورث قد وعده بمكافأة نظير عمله فعليه أن يخبر الورثة بذلك للاتفاق على الأجر، فإذا أقر الورثة ذلك فإنه يعطى أجرة مثله قبل توزيع التركة باعتباره دينًا على المتوفى، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٨/ ٢٣٦٦).

❋ ❋ ❋

٢- حكم فقدان السيارة المؤجرة أثناء الغزو

المسألة:

عرض على اللجنة سؤال محول من قسم الفتوى الهاتفية يقول فيه السائل:

بأنه أجر شاحنة قبل الغزو لشركة لتعمل عليها، ثم فقدت هذه الشاحنة أثناء الاحتلال الغاشم، فهل يحق لي المطالبة بقيمة الشاحنة من الشركة أم لا؟

الرأي الشرعي:

إذا حصلت الشركة على تعويض من الدولة فإنه يحق لصاحب السيارة المطالبة بما يخص السيارة، أما إذا لم تعوض الدولة الشركة فلا يحق له المطالبة، لأن الشركة غير ضامنة، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٨/ ٢٣٦٧).

***

٣- حكم تأجير محل لبيع لعب الأطفال

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السيد/ وكيل الوزارة المساعد لشئون الوقف، ونصه:

يرجى الإحاطة أن أحد المستأجرين تقدم بطلب استثمار لسرداب مجمع الأوقاف وهذا الاستثمار عبارة عن إنشاء قرية للطفل بما يحتوي على ألعاب مسلية وألعاب مجسمة إلى غير ذلك من الوسائل الترفيهية للأطفال.

برجاء إبداء رأيكم الشرعي في ذلك حتى يتسنى لنا عمل اللازم نحو الطلب المذكور.

الرأي الشرعي:

جواز استثمار السرداب بإنشاء قرية للطفل تحتوي على ما ذكر في الاستفتاء ما لم يرتفق بالعين في أمور تخالف الشريعة الإسلامية، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٨/ ٢٣٦٨).

***

٤- حكم فرض عقوبة مالية للمتأخرين عن دفع الإيجار

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، ونصه:

أنا أحد المستأجرين في مجمع الأوقاف لقد استأجرت المحل قبل بداية تأسيس المجمع، وكنت لا أتأخر بدفع أي مستحق على المحل وبعد الأحداث ظل المحل مفتوحًا إلى بعد التحرير، وبما أننا لم نتمكن من الحصول على العمالة لفتح المحل في حينه أتينا إلى إدارة الوقف لدفع ما استحق على المحل من إيجارات، وإذا بالإدارة ترفض ذلك إلى حين صدور الحكم، وبعد ذلك أتينا مرة ثانية وكانت الموافقة على تسليمنا المحل على أن ندفع مبلغ ٢٠٠٠ دينار كويتي غير الإيجارات المترتبة علينا فسألناهم لماذا هذا المبلغ؟ فأجاب السيد المدير بأنكم قمتم بضرر تجاه المستأجرين!

والسؤال هو:

هل يحق شرعًا لإدارة الوقف أخذ مبلغ (٢٠٠٠ دينار) بحجة ضرر المستأجرين مع العلم بأن تأخير فتح المحل كان بسبب إدارة الوقف وليس منا؟

وكانت إدارة الإفتاء قد وجهت كتابًا إلى السيد/ مدير الوقف تطلب فيه موافاتها بالإفادة عن هذا الموضوع قبل عرضه على هيئة الفتوى، واطلعت اللجنة على ردِّ السيد مدير إدارة الوقف. وفيه:

الأخ الفاضل/ مدير إدارة الإفتاء المحترم.

تحية طيبة، وبعد:

بالإشارة إلى كتابكم حول موضوع الإخلاءات التي تمت في مجمع الأوقاف الاستثماري، والسؤال الوارد إليكم بهذا الخصوص. نفيدكم بالآتي:

١- أصدرت الإدارة أمرًا بالإعفاء من الإيجارات لجميع المستأجرين في المجمع عن الفترة من ١/ ٨/ ٩٠م إلى ١/ ١٠/ ٩١م؛ وذلك تقديرًا للأضرار التي لحقت بالمستأجرين نتيجة العدوان العراقي الغاشم.

٢- استمر بعض المستأجرين بعدم سداد الإيجارات من ١/ ١٠/ ٩١م وحتى إعلامهم بتنفيذ أوامر الإخلاء وذلك في يناير ٩٢م.

٣- قامت الإدارة بإصدار أوامر إخلاء وتعليقها على المحلات والمكاتب في المجمع، وذلك لمدة (١٥) يومًا خمسة عشر يومًا قبل تنفيذ الإخلاء.

٤- تم تنفيذ أوامر الإخلاء في المواعيد المحددة من قبل المحكمة وأعطى المستأجرون فرصة أخيرة لمراجعة الوزارة لاستعادة محلاتهم قبل ١٥/ ٣/ ٩٢م مع العلم أن للوزارة الحق في تأجيرها بمجرد عمل أمر الإخلاء.

٥- رأت الإدارة أنه لا بد من أن يتحمل المسئولية هؤلاء المستأجرون الذين تأخروا في السداد وحملوا الوزارة أعباء مالية وإدارية جسيمة، وكذلك نتيجة لتسببهم في تشويه سمعة وشكل السوق مما أضر بالمستأجرين الآخرين.

وخلاصة القول: إن مبلغ الـ(٢٠٠٠ د.ك) المفروض على هؤلاء هو نوع من تحميل المذكورين نتيجة الإهمال وتحميل الإدارة مصاريف مالية تتمثل في التعاقد مع شركات للقيام بفتح المحلات وتفرغ موظفين لعمل إضافي، حيث يتم الإخلاء بعد ساعات الدوام الرسمية، وكذلك الأعباء الإدارية والمتمثلة في العمل مع الجهات المختصة من محاكم ومخافر وغيرهم لتنفيذ أوامر الإخلاء المذكورة، والإدارة تنوي صرف هذه المبالغ على حملة دعائية للمجمع تعيد له حيويته ونشاطه كما كان، تلك الحيوية التي فقدها بسبب إغلاق المذكورين محلاتهم فترة طويلة مما قلل الإقبال على السوق من الجمهور وتضرر المستأجرون الآخرون الذين باشروا نشاطهم خلال فترة الإعفاء، علمًا بأن الإدارة غير ملزمة قانونًا بإرجاع المحلات للمستأجرين السابقين لوجود أحكام بالإخلاء ضدهم.

- ثم طلبت اللجنة حضور مندوب عن إدارة الوقف لتوضيح بعض جوانب الموضوع، فحضر السيد/ عبد اللَّه - المراقب المالي في إدارة الوقف، وأفاد بأن السيد الوكيل كان قد أصدر إعفاءً للمستأجرين من سداد قيمة الإيجار لغاية سبتمبر ١٩٩١م ولكن بعض الناس تركت محلاتها مغلقة من غير أن تدفع الإيجار، فرفعنا الأمر للقضاء فصدر الأمر بالإخلاء وعلقنا هذا الحكم على أبواب المحلات لإنذار أصحابها، وبالرغم من ذلك لم يراجعنا أحد.

- سألته اللجنة عن مصير مبلغ الـ ٢٠٠٠ دينار فقال: ستصرف للدعاية على المجمع

مراضاةً لبقية المستأجرين المتضررين من إغلاق بعض محلات المجمع، ولن تستفيد منه الوزارة في شيء.

فسألته اللجنة: وما وجه الضرر الذي لحق ببقية المستأجرين؟ فقال: قلة الرواد.

فسألته اللجنة: هل يحق لكم مطالبة المستأجرين بفتح محلاتهم؟

فأجاب: نعم؛ لأنه يوجد في العقود شرط جزائي على من أغلق محله أكثر من ثلاثة أشهر أن نطالبه بالإخلاء.

ثم ناقشت اللجنة مدى مشروعية أخذ هذا المبلغ من المستأجر.

الرأي الشرعي:

إنه من حيث المبدأ إذا ألحق المستأجر ضررًا فعليًّا بالمؤجر فإن له الحق في مطالبة المستأجر بقيمة هذا الضرر، والمحكمة باعتبارها - جهة مختصة - هي التي تحدد مقدار هذا الضرر، والمتسبب فيه.

وأما بالنسبة لهذا العقد: بعد الأمر بالإخلاء وتنفيذه فإنه يعتبر عقدًا جديدًا بشروط جديدة فيجوز للمؤجر أن يشترط مبلغًا مقدمًا على أنه خلو لا تعويض، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٨/ ٢٣٦٩).

* * *

٥- حكم الزيادة أو النقص عند تحصيل أجرة الوقف

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء الآتي المقدم من السائل، ونصه:

نقوم بتحصيل إيجارات من عمارات الوقف التابعة للوزارة، وعادةً إذا حصل نقص في المبالغ المحصلة من إيجارات العمارات نقوم بتعويض هذا النقص من حسابنا الخاص، وأحيانًا يتوفر لدينا مبالغ زائدة من التحصيل ولا نعرف صاحبها، فهل يحق لنا أخذ المبالغ الزائدة نظير ما قمنا به من تعويض من حسابنا الخاص نتيجة للنقص في المبالغ المحصلة أحيانًا؟

الرأي الشرعي:

بأن ما يقع للمحصل من نقص في الإيجارات المحصلة لا يجوز جبره مما قد يحصل عنده من زيادة.

ولا يستحق الأخذ من المبالغ الزائدة؛ لأنها من حق المستأجرين الذين دفعوها ومصيرها إلى بيت الزكاة على اعتبار أنها أموال ضائعة لا يُعلم صاحبها.

وللمستأجر أن يرجع على الوزارة بمقدار ما دفعه من زيادة؛ ولذا يستحسن التمهل في رفعها لبيت الزكاة ترقبًا لظهور صاحبها، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٨/ ٢٣٧٠).

***

٦- أخذ الأجرة على الموسيقى

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء الآتي المقدم من السائل، ونصه:

أرجو إفادتي بأن لي ابنة قد تخرجت هذه السنة في كلية التربية الأساسية للتعليم التطبيقي قسم التربية الموسيقية، ولكنها من بعد تخرجها أفادوها بأن التدريس في هذا المجال الموسيقى لدى وزارة التربية حرام، وأن الراتب الذي تتقاضاه أثناء التدريس حرام. فأرجو منكم الإجابة خطيًّا بذلك الموضوع.

الرأي الشرعي:

بأن الموسيقى المجردة أو الموسيقى التي صاحبها غناء من الأمور التي اختلف الفقهاء في حكمها بين مبيح ومانع، ولكلٍ دليله وحجته، فهي من الأمور المشتبهة فأقل درجاتها الكراهة، والأولى تركها إلا إذا صاحبها محرم ككشف العورات والرقص والغناء أمام الرجال الأجانب أو كان ملهيًا عن الواجبات الشرعية ونحوها فتكون محرمة ويترتب على ذلك إباحة أخذ الراتب مع الكراهة فيما عدا ما يقترن بحرام فلا يجوز تقاضي الراتب على المحرم منه، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت- (٨/ ٢٣٧١).

***

٧- هل تتبع النخلة مع ثمرها الدار المؤجرة؟

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، ونصه:

شخص استأجر عقارًا، ويوجد داخل البيت نخلة فيها ثمر، فما حكم الثمر هل هو من حق المستأجر أم المؤجِّر؟ علمًا بأنهما لم يذكرا شيئًا في العقد بخصوص هذه النخلة.

الرأي الشرعي:

الأصل في مثل هذه الأمور أن يحكم العرف، فإن لم يكن هناك عرف فالمعتبر أنه إذا كانت النخلة يوم الإيجار بادية الثمر، ولم يشترطها المؤجر لنفسه فإنها من حق المستأجر، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٨/ ٢٣٧٢).

***

٨- حكم تأجير محل لتزيين النساء

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من نائب رئيس مجلس الإدارة في جمعية تعاونية السائل، ونصه:

يرجى التفضل بإعلامنا عن مدى جواز أو حل تأجير أحد الفروع المستثمرة في مجمع الدكاكين التابع لجمعيتنا التعاونية لإنشاء كوافير للسيدات لخدمة أهالي منطقتنا. وهل من الأفضل إلغاء أو تغيير هذه الخدمة أم استمرارها لما فيه صالح أهل المنطقة؟ وهل المبالغ الناتجة عن تقديم الخدمة المقدمة حلال أم حرام؟

الرأي الشرعي:

إنه لا بد من مراعاة القواعد الآتية في الأماكن التي تقدم فيها خدمات تزيين النساء:

أ- أن يمنع حضور الرجال سواءٌ كانوا من العاملين في هذه الأماكن أم من الرجال المرافقين للراغبات في التزين ولو كانوا أزواجًا أو محارم.

ب- التحرز من استخدام المواد النجسة في التزيين.

ج- تجنب أي زينة تحدث تشبهًا بالرجال.

د- تجنب النظر أو اللمس لما هو عورة من المرأة على المرأة وهو ما بين السرة إلى الركبة.

هـ- أن لا يستخدم في هذه الأماكن عاملات عرفن بترويج الفساد أو كشف أسرار المترددات للتزين على أنه يجب ملاحظة المرأة التي تأتي للتزين إن كان معلومًا أنها

ستخرج بتلك الزينة متبرجة فإن قيام الصالون بتزيينها حرام لا يحل؛ لأنها إعانة لها على معصية اللَّه تعالى، ويجوز استخدام غير المسلمات في أعمال التجميل والتزيين، على ألا تطلع من المرأة على عورتها إلا على ما تحتاج إلى كشف حال المهنة، وهو كشف الرأس والعنق والذراعين والساقين بشرط أن تكون مأمونة لا تصفها للرجال الأجانب والأولى عدم استخدام غير المسلمات في مثل هذه الأعمال وغيرها، والاستغناء بالمسلمات عنهن.

وعليه فلا ترى اللجنة مانعًا من تأجير أحد فروع الجمعية لهذا الأمر إذا كان منضبطًا بالضوابط المذكورة. واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٨/ ٢٣٧٣).

***

٩- حكم تأجير الرخصة التجارية

المسألة:

عرض على اللجنة السؤال المقدم من السائل، وهو:

هل يجوز استخراج إجازة محل لتاجر يبيع بضاعة لنفسه مقابل مبلغ من المال كل سنة؟

وإذا كان جائزًا فكيف يتم أخذ المبلغ منه، على حسب الدخل أم مبلغ محدد؟ جزاكم اللَّه كل خير.

الرأي الشرعي:

إن حكم بيع أو تأجير الرخصة مرتبط بحكم ولي الأمر (الجهة المانحة) فإن سمح بذلك فهو جائزٌ، وإن منعه فلا يجوز، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٨/ ٢٣٧٤).

***

١٠- حكم تأجير أشرطة الفيديو والأغاني

المسألة:

عرض على اللجنة السؤال المقدم من السائل، ونصه:

هل يجوز شرعًا أن يستأجر المسلم في بيع أشرطة الأغاني أو الفيديو؟ وإذا الشرع حرم ذلك فما كفارة من عمل هذه الأشياء؟ وشكرًا.

الرأي الشرعي:

تأجير أشرطة الأغاني والفيديو واستئجارها، يختلف بحسب موضوعها، فيجوز إن كانت دينية، أو اجتماعية مفيدة، أو تربوية ثقافية، وأما غير ذلك فلا يجوز.

وأما عن كفارة من عمل بذلك، فعلى من أخذ الأجر أن يرده على من أخذه منه، وعليه التوبة. والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٣/ ٧٦٩).

* * *

١١- حكم تأجير محل للفيديو

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، ونصه:

الرجاء تزويدنا بالحكم الشرعي في ما يلي:

يتقدم عدد من المستأجرين يطالبون باستئجار محلات واستغلالها في بيع أشرطة الفيديو. فما حكم الشرع في ذلك؟

الرأي الشرعي:

إذا كانت الأشرطة شأنها الإساءة إلى الدين أو الخلق أو الآداب الإسلامية العامة فلا يجوز. والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٣/ ٧٧٠).

* * *

١٢- حكم تأجير الرخصة التجارية

المسألة:

عرض على اللجنة السؤال المقدم من السائل، ونصه:

تأجير الرخصة التجارية أو الاسم التجاري مع عدد كفالات من واحد أو أكثر. هل يجوز؟

الرأي الشرعي:

أخذ الأجر مقابل الرخصة التجارية أو الاسم التجاري. هو من قبيل أخذ الأجر على الكفالة وهو غير جائز؛ لأن الكفالة حكمها التبرع، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٣/ ٧٧١).

* * *

١٣- حكم تراضي الكفيل والمكفول على أخذ الأجرة على الكفالة

المسألة:

هل يجوز شرعًا أن تكفل شخصًا معينًا وتأخذ منه مبلغًا يحدده الكفيل؟ مع العلم أن المكفول راضٍ ويقول: حلال عليك، ومن المكفولين تجد منهم مقاولين أصحاب مهنة جيدة ودخلهم جيد ويعرف كيف يستخرج المال وأنا أحدهم ولكن أعني إذا دفع المبلغ إلى الكفيل سيكسب أضعاف ما دفع.

الرأي الشرعي:

بأنه لا يجوز شرعًا أخذ الأجر على كفالة شخص ولو تراضى الطرفان؛ لأن الكفالة من قبيل التبرعات وأخذ الأجر عليها يخرجها عن موضوعها. والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٣/ ٧٧٢).

* * *

١٤- حكم أخذ الأجرة مقابل العمل ورخصة المحل

المسألة:

أنا مواطن كويتي كنت موظفًا بوظيفة جيدة ولله الحمد، وقد عرض عليَّ شخص صديق تاجر الدخول معه في تأسيس ترخيص شركة ذات مسئولية محدودة؛ وذلك لعمل صناعي وتجاري قائم أساسًا منذ سنين يملكه هو ويديره، وهو يعلم أنه ليس لدي رأس مال، ونظرًا لحاجته إلى ترخيص يكفل استمرارية عمله التجاري مع عماله عرض عليَّ راتبًا شهريًا يفوق مرتبي الحكومي بنسبة معقولة، مع التأمين على مرتبي لدى مؤسسة التأمينات الاجتماعية كما في راتب الحكومة، وقد أخبرته أن قانون الخدمة المدنية لا يسمح للموظف أن يؤسس شركة أو يعمل بالتجارة، فأخذ يغريني ويرغبني بالعمل التجاري وبزيادة مرتبي مستقبلًا، وأخبرني أن عملي سيكون بالشركة (مديرًا إداريًا)

والعمل يعتمد على توقيع بعض الأوراق الإدارية الخاصة بالشركة، مع المراجعة لبعض الدوائر الحكومية حين الحاجة ودون الالتزام بدوام معين.

ومما يجدر الإشارة إليه أنه قال لي حرفيًّا وبصراحة: إنه كان باستطاعته الحصول على ترخيص لعمله التجاري عن طريق الإيجار بمبلغ ١٠٠ دينار شهريًّا، لكن حبه لأمانتي وثقته بي - كما يقول - جعلته يحرص على العمل معي أنا بالذات بهذه الشركة، وهذا ما دعاه إلى ترغيبي لترك الوظيفة، ونظرًا لاطلاعي على فتوى لشخص كويتي لديه ترخيص فردي تجارة ومقاولات أستفتي لجنتكم الموقرة في:

١ـ تأجير الترخيص.

٢ـ أخذ نسبة من قيمة العمل التجاري.

٣ـ تقييم الترخيص بمبلغ من المال.. وقد أجزتم له تقييم الترخيص.

ونظرًا لحرصي ولله الحمد على استبيان طرق الحلال والتحرز من أكل الحرام أستفتي لجنتكم الموقرة في:

١ـ هل في مرتبي شبهة أو حرمة أم لا شيء فيه؟ علمًا أن شريكي هو الذي دعاني للاستقالة من وظيفتي نظير العمل معه.

٢ـ إذا كان في مرتبي شبهة أو حرمة ما هو حكم الرواتب التي استلمتها طيلة الثلاث سنوات وأنا متزوج ولدي أولاد وأسكن بالإيجار.

٣ـ إذا لم يكن هناك سبيل ولا حل إلا تقييم الترخيص، فهل المقصود تقييم ٥١٪ من الترخيص التي تمثل حقه.

٤ـ فرضًا أني عرضت موضوع تقييم الترخيص على شريكي ورفض الفكرة وطلب الاستمرار على طريقة الراتب فما هو الخيار؟ وجزاكم الله خيرًا.

الرأي الشرعي:

إن الطريقة التي تعامل بها صاحب السؤال مع صاحب الشركة (بأن يمكنه من استخدام الترخيص الصادر باسمه وأن يقوم بمهام مدير إداري حسب الحاجة لقاء مبلغ شهري) ليست مندرجة في إحدى الطرق الثلاث الواردة في سؤال الفتوى (٢٥/ ٨٣) التي اطلع عليها السائل؛ لأن تلك الفتوى بشأن أخذ مقابل على الترخيص دون عمل.

وأما هذه الصورة الواردة في السؤال فإن الراتب جزء منه مقابل العمل، وجزء منه (وهو المقدر بمائة دينار شهريًّا) مقابل التمكين من استخدام الترخيص؛ أي: مقابل الكفالة والضمان.

وبناءً على ذلك أضافت اللجنة:

إن الراتب الذي يتقاضاه السائل سابقًا أجر على عمل مشروع، باستثناء المبلغ المقدر لقاء استخدام الترخيص، فإنه مقابل الكفالة، والأصل في الكفالة أنها من باب التبرع وفعل المعروف، فعلى السائل أن يتخلص من ذلك المقابل فيصرفه في وجوه الخير، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٣/ ٧٧٣).

***

١٥- حكم استئجار الرخصة مقابل مبلغ معين

المسألة:

لو قمت باستئجار إجازة محل (رخصة محل) من شخص مقابل مبلغ سنوي معين هل هذا حرام بالنسبة لي، وكذلك بالنسبة لصاحب الإجازة؟ مع العلم بأنه يقوم مقابل ذلك بعمل إقامات للعمال في المحل وعمل الإجراءات الحكومية الأخرى اللازمة لسير عمل المحل.

الرأي الشرعي:

إن أخذ الأجر مقابل رخصة المحل هو من قبيل أخذ الأجر على الكفالة أما إعطاء الأجر لقاء ذلك من الشخص المستفيد فإنه جائزٌ إذا كان مضطرًّا أو محتاجًا للتكسب، أما الأجر الذي يقابل إقامات للعمال والقيام بالاجراءات الحكومية أو أي عمل آخر معلوم يقوم به لصاحب المحل، فهذا جائزٌ للآخذ والمعطي على أن لا يتخذ حيلةً لأخذ الأجر على الكفالة؛ وذلك بأن لا يلحظ في الأجر المقدر على هذا العمل أي شيء مقابل إعطاء الترخيص، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٣/ ٧٧٤).

***

١٦- حكم الاستئجار لعقود الصيانة

المسألة:

عقود صيانة أجهزة تكييف ومصاعد سلالم؛ حيث يقوم الشخص بالاتفاق مع الشركة على مبلغ محدد كأن يدفع ١٠٠ دينار للسنة الواحدة بحيث تقوم هذه الشركة بصيانة الجهاز، سواء ما يتعلق بتشغيل الجهاز أو ما يتعلق باستبدال القطع جزءًا منه، وربما أحيانًا تدفع الشركة أضعاف هذا المبلغ عند وجود خلل كبير، فما هو الحكم وما هو تكييفه الشرعي؟

الرأي الشرعي:

عقود الصيانة التي يحدد فيها المقابل ويكون العمل حسب محل العقد (وهو الأجهزة المراد صيانتها) جائزةٌ شرعًا، وإن كان العمل قد يقل وقد يكثر، شريطة أن تكون العقود واضحة بحيث لا تؤدي إلى تنازع، بتحديد الشروط ومراعاة العرف المستقر، والوصف الشرعي لهذه العقود (أي: تكييفها) هو أنها عقود (جعالة) وهي جائزةٌ يحدد فيها الأجر دون العمل، وقد ذهب إلى جوازها جمهور الفقهاء (المالكية والشافعية والحنابلة) واستدلوا بقوله تعالى: ﴿وَلِمَن جَآءَ بِهِۦ حِمۡلُ بَعِيرٖ﴾ [يوسف: ٧٢] فقد حدد الأجر وهو حمل بعير مع أن مقدار العمل مجهول، ومنه الجعل على رد الآبق، وقد أجمع على جوازه بالنص الوارد فيه، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٤/ ١١٥٨).

***

١٧- حكم الأجرة تكمل بنسبة من ثمن المبيعات

المسألة:

لدى جمعيتنا محل وتريد إيجاره على شقين من الإيجار، إيجار شهري ونسبة معينة من البيع يتفق عليها الطرفان؛ وحيث إن النسبة معلومة فإن الإيجار تنتفي منه الجهالة كما هو مبين، فما هو رأي الشرع في هذا النوع من الإيجار؟

علمًا بأن التحصيل يكون عن طريق محصل الجمعية وذلك لمعرفة كمية البيع.

الرأي الشرعي:

إن إجارة محل ببدل مكون من إيجار شهري معلوم، ونسبة معينة من البيع الذي

يحصل في المحل باتفاق الطرفين جائزٌ شرعًا؛ لأن الأجر معلوم والجهالة الموجودة في نسبة المبيعات تزول بالحساب ولا تؤدي إلى التنازع، أما إجارة المحل بالاقتصار على نسبة من المبيعات فقط فلا يجوز؛ لأن العقد أصبح مترددًا بين الإجارة إذا حصل بيع وبين الإعارة (وهي تقديم منفعة العقار بلا مقابل) إذا لم يحصل بيع وهذا غرر كثير، ويؤدي إلى المنازعة مع إخلاله بحقيقة التراضي المشروط في عقود المعاوضات، ومنها الإجارة، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء – الكويت – فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت – (٤/ ١١٥٩).

* * *

١٨- حكم استئجار عامل غير مسلم

المسألة:

هل يجوز استئجار عامل غير مسلم أم لا؟

الرأي الشرعي:

يجوز استئجار عامل غير مسلم لمزاولة عمل مشروع، وقد ورد أن النبي ﷺ استأجر في هجرته عبد الله بن أريقط الديلي وهو على كفره؛ ليكون دليله في الطريق إلى المدينة، وكان ﷺ ويعامل اليهود والنصارى في المدينة بالبيع والشراء ونحوهما، على أنه يشترط أن لا يكون هذا العامل معروفًا بالدعوة إلى ملته، أو الطعن في الإسلام أو ترويج الفساد، أو الفجور أو المبادئ الهدامة، ومع هذا فإن التعامل مع المسلم كلما أمكن أولى من غيره لما فيه من نفع المسلمين، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء – الكويت – فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت – (٤/ ١١٦٠) باب الإجارة.

* * *

١٩- حكم عطل السيارة المستأجرة

المسألة:

قال الأول: استأجرت سيارة من أخ لي هو صالح بمبلغ ١٥٠ دينارًا للذهاب بها إلى العمرة لمدة أسبوع وحين استلام السيارة أخبرني الأخ أن السيارة عندي عارية ومضمونة وسلمته المبلغ، وعند عودتي في الطريق خربت السيارة في الطريق نتيجة عطل بها

وعدت إلى الكويت بطريق الجو وبعدها أرسلت أحد الإخوان وسحب السيارة إلى الكويت ودفعت له مبلغ ١٤٠ دينار.

والثاني يقول: إن إصلاح السيارة يكلف مبلغ ٣٠٠ دينار ويطالبني بها.

كنت قد عرضت على الأخ صالح أن نذهب لإصلاح السيارة في محلها قبل سحبها إلى الكويت ولكنه اعتذر.

المهندس الذي كشف على السيارة في الطريق عرض أن يصلحها بمبلغ ألفي ريال سعودي ولكني حسب رأي الأخ صالح فضلت أن يتولى هو الكشف عليها وإصلاحها.

ـ وسألت اللجنة الأول عن سبب خراب السيارة فقال: خربت فجأة وأنا في الطريق.

ـ وسألته اللجنة هل حمَّلتها أكثر من طاقتها؟ فقال: عائلتي فقط وهي لا تزيد عن سبعة أشخاص وشنط، وكنت أسير بها بسرعة ١٢٠ كيلو بالساعة كسرعة قصوى.

الرأي الشرعي:

إن الحكم الشرعي عن هذه المعاملة التي كانت بينهما إجارة لا إعارة والإجارة لا تضمن إلا بالتعدي أو التقصير وشرط الضمان فيها لغو، وبما أن الخلل لم يثبت حصوله بالتعدي ولا بالتقصير فإن الضمان على المالك، كما يتحمل المالك تكاليف سحب السيارة ويستحق المستأجر استرجاع جزء من الأجرة عن العودة وقد رغبتهما اللجنة في المصالحة وقد أبدى صاحب السؤال (المستأجر) استعداده للتنازل عن كل ما دفعته على أساس إنهاء الموضوع وقد تركت اللجنة أمر الصلح لهما لعدم وجود تحكيم، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٥/ ١٤٨٨).

❊ ❊ ❊

٢٠- حكم ارتكاب الحرام في العين المؤجرة

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، من الخطوط الجوية الكويتية ونصه:

السلام عليكم ورحمة اللَّه وبركاته وبعد، تهديكم نقابة العاملين بمؤسسة الخطوط الجوية الكويتية تحياتها الصادقة وتمنياتها الطيبة ونأمل أن تتفضلوا بموافاتنا برأي لجنة

الإفتاء على الاستفسارات الموضحة أدناه وذلك في حالة قيام شركة طيران بتأجير إحدى طائراتها إلى شركة أخرى أو جهة ما مع طياريها؛ حيث من المؤكد أن تقوم الجهة المستأجرة بتقديم الخمور على متن الطائرة المستأجرة. والسؤال هو ما يلي:

أ- حكم القائمين على الأمر في الشركة المالكة للطائرة، وهم يعلمون أو يتوقعون بشكل مؤكد أن الجهة المستأجرة ستقدم الخمور على متن الطائرة.

ب- حكم المبالغ التي ستحصل عليها الشركة صاحبة الطائرة من الجهة المستأجرة لها.

الرأي الشرعي:

أ- يجوز للشركة المالكة للطائرة أن تؤجر طائراتها لشركة طيران أخرى إذا كان الغرض من الإجارة مباحًا كنقل الركاب أو البضائع غير المحرمة، ولو علمت الشركة المؤجرة أن الشركة المستأجرة تقدم الخمور، أو أن الركاب يحملونها معهم، أو يشربونها في الطائرة؛ وذلك لأن موضوع الإجارة الأصلي مباح وما يحصل من تقديم الخمور ليس داخلًا في موضوع الإجارة وإثمه على فاعله.

أما إذا كان الغرض الأساسي من الاستئجار محرمًا كشحن الخمور أو شحن الأسلحة لأعداء المسلمين فلا تجوز تلك الإجارة، ويأثم مالك الطائرة وكل من له علاقة بذلك.

ب- يعرف جواب السؤال (ب) مما سبق فإذا كان موضوع الإجارة مباحًا فالأجرة حلالٌ وإذا كان موضوع الإجارة حرامًا فهي حرامٌ، والله أعلم.

جـ- إذا كان الطيار المسلم له دخل في تقديم الخمور للركاب فيتوجب عليه الامتناع عن العمل في هذه الحالة؛ لأنه يكون أحد الملعونين بالخمر، لحديث أنس بن مالك قال: لعن رسول الله ﷺ في الخمر عشرة: عاصرها ومتعصرها وشاربها وحاملها والمحمولة إليه وساقيها وبائعها وآكل ثمنها والمشتري لها والمشتراة له[1]. رواه الترمذي وهذا حكم سائر طاقم الطائرة أيضًا، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٥/ ١٤٨٩).



***

(١) سبق تخريجه.

٢١- حكم أجرة الإعلان من صندوق إعانة المرضى

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائلة أمين السر لصندوق إعانة المرضى، ونصه: يتقدم صندوقنا إليكم بالسؤال التالي:

يقوم الصندوق بالإعلان في الصحافة المحلية نظير مقابل مادي في حالة وجود مريض يحتاج لجمع أموال لإتمام علاجه بالخارج.

فنرجو الإفادة عن مدى شرعية الأخذ من أموال الصدقات في الإعلان عن ذلك.

الرأي الشرعي:

الصرف على الإعلان في حال وجود مريض يحتاج لجمع أموال لعلاجه يجوز من أموال صدقات التطوع إذا كان المريض محتاجًا، فإن كان غير محتاج فلا يجوز الصرف، كما يجوز الصرف على ذلك من أموال الزكاة إذا كان المريض فقيرًا ممن يجوز الصرف عليه من الزكاة، وينبغي مراعاة المصلحة والحكمة في كيفية الإعلان ومقدار نفقاته، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٥/ ١٤٩٠).

❋ ❋ ❋

٢٢- حكم تأجير دار عبادة لغير المسلمين

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من جهة رسمية، ونصه:

مرفق طيه صورة عن كتاب كنيسة بالكويت بشأن طلب السماح لها بإقامة الشعائر الدينية لتلك الطائفة في الشقة رقم ٢ من عقار السيد/ عيسى.

يرجى التفضل بالاطلاع وإفادتنا برأيكم حول هذا الموضوع.

الرأي الشرعي:

إن إنشاء أي دار للعبادة لغير المسلمين في دار الإسلام لا يجوز، وكذلك لا يجوز تأجير الدور لتكون كنائس، ولا تحويل الدور السكنية لتكون كنائس أو معابد لغير المسلمين؛ وذلك لإجماع علماء المسلمين على أنه لا تبقى في دار الإسلام مكان عبادة

لغير المسلمين إلا في البلاد التي فتحت صلحًا وأقر فيها غير المسلمين على أن الأرض لهم كبعض المدن والقرى في العراق والشام ومصر؛ والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٦/ ١٨٥٤).

* * *

٢٣- حكم تأجير محل لبيع الحلال والمحرم

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، ونصه: هل يجوز تأجير محل لبيع أشرطة الفيديو والتي تحتوي على أفلام ماجنة وهابطة:

١) من كشف للعورة ٢) ورقص النساء ٣) والقبلات.

إضافة إلى أشرطة ثقافية؟

الرأي الشرعي:

تأجير محل لبيع أشرطة الفيديو جائزٌ شرعًا إذا كانت المادة التي تحتوي عليها مباحة شرعًا كالمواد الدينية والتربوية والعلمية والترفيهية التي تخلو من الإغراء ومن تشويه المبادئ الإسلامية، ولا يجوز تأجير المحل لبيع أشرطة الفيديو المحرمة، وعلى المالك عند تأجير محل لمزاولة هذه المهنة أن يشترط على المستأجر الاقتصار على ما هو جائزٌ وإلا يحق له إخلاء المحل، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٦/ ١٨٥٥).

* * *

٢٤- حكم أخذ أجرة سنوية مقابل منفعة خاصة

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدَّم من السائل، ونصه:

الرجاء عرض الاستفتاء المقدم على لجنة الأمور العامة في الهيئة العامة للفتوى لإبداء الحكم الشرعي فيها مؤسسة للخدمات العامة تقدم للأعضاء لقاء ٣٠ دينارًا سنويًا ما يلي:

١- متى وأين تكون داخل دولة الكويت فإن سيارتك إذا تعطلت لأي سبب فإن أسطول مؤسستنا للخدمات العامة (خدمات الطرق) سيصل إليك بمجرد اتصالك

بالتليفون بمكتب المؤسسة فورًا وتقوم بسحبها بواسطة رافعات ذات كفاءة عالية لأي كراج تختاره لإصلاح السيارة.

٢- إذا رغب العضو بتصليح سيارته بكراج المؤسسة سوف يحصل على خصم ٢٠٪ من قيمة التصليح وقطع الغيار بالطبع على حساب العضو، وبالإمكان إحضار قطع الغيار بوساطة المؤسسة ويحاسب عليها العضو بموجب فواتير الشراء.

٣- في حالة لا سمح اللّٰه وقوع حادث فإن المؤسسة تقوم بسحب السيارة بعد إجراء التحقيق المعتاد من قبل إدارة المرور لأي كراج يرغبه العضو لتصليح سيارته.

٤- في حالة تعطل سيارة العضو المشترك وسحبها من قبل أسطول المؤسسة لكراج المؤسسة أو لأي كراج يرغبه العضو فإن المؤسسة إن شاء اللّٰه سوف تؤمن له سيارة صالون لاستعماله الشخصي لمدة (٣) أيام فقط مجانًا وذلك رغبةً من المؤسسة في تقديم أفضل الخدمات للأعضاء الكرام.

٥- إعطاء السيارة فقط (٣) أيام مجانًا بعدها يدفع عن كل يوم (٥) دنانير.

٦- من حق العضو المشترك في حالة تعطل سيارته التي تحمل رقم الاشتراك سحبها من قبل أسطول المؤسسة لمدة (٣) مرات بالسنة توصل لأي كراج يرغبه المشترك وكذلك يعطى في كل مرة سيارة صالون لمدة (٣) مرات كما هو مذكور ببند رقم (٤).

٧- قيمة الاشتراك السنوي ٣٠ دينارًا سنويًّا يشمل فقط اشتراك سيارة واحدة.

٨- دوام المؤسسة ٢٤ ساعة .

٩- إذا لم يتم سحب سيارة المشترك خلال السنة لا يرجع عليه قيمة الاشتراك وقدره ٣٠ دينارًا.

سألته اللجنة: هل عندكم نماذج عقد لهذه الشركة ؟

فقال : لا يوجد عندنا غير الذي ذكرته في الاستفتاء.

- هل تفحصون سيارة المشترك قبل الاشتراك للتأكد من صلاحيتها ؟ فقال: لا نفحصها.

- إذا غيَّر المشترك السيارة المسجل رقم اشتراكها عندكم ماذا يفعل؟ قال: يكمل الاشتراك في السيارة التي يشتريها.

- هل تلزمون المشترك أن يصلح سيارته في كراجكم؟ فقال: لا نلزمه بذلك بل هو حرٌّ في تصليحها .

الرأي الشرعي:

المشروع كما ورد في الاستفتاء جائزٌ شرعاً؛ لأنه من قبيل عقد الإجارة على تقديم منفعة خاصة محددة بضوابط ويستحق الأجر على التمكين من الانتفاع خلال المدة المحددة ويستحق الأجر بالاشتراك ولو لم ينتفع المشترك بهذه الخدمة لسبب من قبله. وهذا جواب مبدئي.

وينبغي عرض النظام مكتوبًا خاليًا من أي إبهام يؤدي إلى النزاع، وتعرض النماذج التي يتم الاشتراك على أساسها ليكون الجواب نهائيًا بعد الاطلاع على ذلك كله، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٦/ ١٨٥٦).

***

٢٥- حكم بيع حق تأجير العين المؤجرة لمالكها أو لمستأجر آخر

المسألة:

عرض على الهيئة الاستفتاء المقدم من السائل، ونصه:

أنا استأجرت من شركة (٣) محلات بالجملة مع حقي بتأجير هذه المحلات من الباطن، بفضل اللَّه كانت فائدتي من هذه العملية التجارية مبلغ وقدره (١٣٠) دينارًا شهريا أي بما يعادل (١٥٦٠) دينارًا سنويًّا.

والسؤال هو من شقين:

أ) هل يجوز لي أن أبيع حقي في هذه المنفعة للمالك أو للمستأجر مني (من الباطن)؟ بمعنى إذا قلت للمالك أنت أجرتني هذه المحلات بسعر (٥٠٠) دينار وأنا أجرتها بمعرفتي بسعر (٦٣٠) دينار، أي بزيادة (١٣٠) دينار، وأنا لا أرغب في بيع هذه المنفعة لك وتصبح العلاقة بينك وبين المستأجرين من الباطن مباشرة، وبما أنك ستستفيد (١٣٠) دينار زيادة على (٥٠٠) شهريًّا فأنا أطلب منك سعر (٢٠٠٠) دينار لكي أتنازل لك عن هذه المنفعة وإذا وافق المالك هل يجوز هذا البيع لهذه المنفعة شرعًا باعتبار أن

إيجار المحلات مستمر وإيرادها ثابت وقابل للزيادة وليس للنقص، علمًا بأن المالك سيجني أرباح سنوية من هذا المبلغ وقدرها (١٥٦٠) دينارًا في السنة.

ب) وفيما إذا أردت عمل العكس بأن أبيع للمستأجرين من الباطن هذه المنفعة بأن أجعله يبرم العقد مع المالك مباشرةً بأجرة أقل من أجرته التي يدفعها لي حاليًا بمعنى إذا كان المحل الواحد حاليًّا أجرته (٢١٠) دينار فتصبح أجرته في حال بيعه هذه المنفعة (١٦٧) دينار، أي سيوفر مبلغ (٣٤) دينارًا شهريًّا، أي وفر سنوي يعادل (٥١٠) دنانير فإذا بعته هذه المنفعة بمبلغ لنفترض (١٠٠٠) دينار فهل يجوز ذلك. وفي كلا الحالتين (أ، ب) المذكورتين أعلاه بيع المنفعة هذه بمثابة تعويض لي على الربح الفائت علي من جراء تنازلي عن هذه المحلات سواء للمالك كما في الحالة (أ) أو للمستأجر من الباطن كما في الحالة (ب)، هذا فضلًا عن أن المستأجر من الباطن والمالك كلاهما سيعود عليه نفع بعد سنتين تقريبًا أو أقل من ذلك من جراء هذا التنازل.

الرأي الشرعي:

لا تجوز الحالتان المشار إليهما في السؤال؛ لأن المستأجر الأول لا يستطيع أن يبيع المالك المنفعة؛ لأنه لما آجر المحل لغيره تكون المنفعة قد خرجت عن ملكه إلى المستأجر الثاني، ولكن ترى الهيئة أنه يمكنه أن يفسخ عقد الإجارة بينه وبين المستأجرين إن رضوا، ثم يتفق مع المالك خلال مدة الإجارة الباقية بمقتضى العقد، وبعد ذلك يتفق المالك والمستأجرين الجدد اتفاقًا مباشرًا بينهما إن شاؤوا، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٦/ ١٨٥٧).

***

٢٦- حكم حدوث حريق في محل مستأجر

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، ونصه:

تم استئجار محل بالباطن لفترة غير محددة، ثم شب حريق خارج المحل وامتد إلى داخل المحل وأتلف جميع محتويات المحل.

السؤال: من الذي يتحمل إعادة ترتيب وتأثيث المحل؟ هل هو صاحبه الفعلي أم المؤجر بالباطن؟

- وقد حضر المستفتي وأفاد بالآتي: حدث الحريق في ٢١/ ١/ ١٩٩٠م والخلاف الآن محصور في أجرة العشرة أيام الأخيرة من الشهر الأول ٢ / ١/ ١٩٩٠م وأجرة الشهر الثالث كاملةً، علمًا بأن العقد ألغي بعد الشهر الثالث وأما أجرة الشهر الثاني فقد أسقطها صاحب العمارة عن جميع المستأجرين.

الرأي الشرعي:

وقد طلبت اللجنة منهما الصلح على أساس أن يتحمل كل من الطرفين نصف الأجرة المتنازع عليها، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٧/ ٢١١٠).

***

٢٧- حكم أخذ الأجرة على عملين أصليين

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء المقدم من السائل، ونصه:

أتقدم بطلبي هذا راجيًا أخذ فتواكم الشرعية في الآتي:

إنني أعمل ببلدية الكويت منذ عام ١٩٨٢م، وقد التحقت بالعمل بجمعية الفيحاء التعاونية منذ ١٩٨٦م، وذلك بعلم كلا الجهتين بعملي عند الجهة الأخرى، والآن التحقت بالخدمة العسكرية الإلزامية، فأرجو فتواكم، هل يجوز شرعًا أخذ راتبي من البلدية والجمعية... خلال فترة التجنيد أم لا؟

الرأي الشرعي:

بعد أن تبين أن المستفتي معين في الوظيفة الثانية لدى الجمعية تعيينًا اعتياديًّا، وليس مكلفًا بعمل إضافي على سبيل الأجر المحسوب بالمياومة، والمعين لا ترتبط أجرته بالعمل الفعلي فقط بل يستحق الأجرة أيضًا عن فترات الإجازة المقررة في وثائق التعيين أو الأنظمة المعتمدة للجهة التي يعمل فيها، وحيث أوجبت أنظمة وزارة الشؤون للقطاع الأهلي معاملة إجازة الخدمة العسكرية كما لو كان في حالة عمل فإنه لا مانع شرعًا من تقاضي الراتب عن تلك الفترة، ولا أثر لكونه معينًا في وظيفة أخرى أساسية، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٧/ ٢١١١).

* * *

٢٨- حكم استئجار بيت لممارسة الفساد

المسألة:

عرض على اللجنة الاستفتاء الآتي المقدم من السائل:

أفتونا مأجورين عن الحكم الشرعي فيمن أجر بيتًا أو دارًا أو عقارًا أو شقة على مجموعة من الناس رجالًا كانوا أو نساءً مع علمه اليقيني بأنهم سيتخذون هذه الدار أو الشقة وكرًا للفساد ولممارسة ما حرم اللَّه.

فما الحكم الشرعي في المال العائد على المؤجر؟

وما موقف الشرع من المستأجر المتخذ عقارات المسلمين أوكارًا للفساد، والحكم إن جهل المؤجر بحقيقة ما يفعل المستأجر؟ وهل على أحد منهم من الإثم شيء؟

الرأي الشرعي:

بأنه لا يجوز تأجير بيت أو دار أو عقار لمن يتخذه مكانًا لممارسة ما حرم اللَّه ويحرم على المؤجر أخذ الأجرة على ذلك إذا علم يقينًا بأن المستأجرين سيمارسون فيها ما حرم اللَّه، وإذا قبض الأجرة فعليه أن يتخلص منها بدفعها إلى الفقراء والمحتاجين.

أما من كان يجهل الغرض من استئجار هذه الأماكن فلا إثم عليه إذا لم يكن بمقدوره أن يعلم الغرض من التأجير ولم يقصر في ذلك، وتحل له الأجرة ويجب شرعًا تعزير المؤجر والمستأجر بما يردعهما ويزجر غيرهما، ويجب على من علم بمثل هذه الأمور رفع الأمر إلى السلطات المختصة لاتخاذ الإجراءات المناسبة، واللَّه أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٧/ ٢١١٢).

* * *

٢٩- حكم أخذ الأجرة على الرخصة والإقامات

المسألة:

عرض على اللجنة سؤال السائل كالآتي:

أنا رجل لدي رخصة محل أقوم بتأجيرها على شخص وأعمل إقامات للعمال وآخذ

مقابل هذا العمل مع الرخصة مبلغًا من المال، هل ذلك يجوز؟ وهل يجوز بيع الرخصة من غير استخراج إقامات عمال؟

الرأي الشرعي:

إن أخذ الأجر مقابل رخصة المحل هو من قبيل أخذ الأجر على الكفالة، والأصل في الكفالة أنها من عقود التبرع، ولم نعثر على من أجاز أخذ العوض على ذلك بدليل يعتد به، والله أعلم.

المصدر: اللجنة الدائمة للإفتاء - الكويت - فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء بالكويت - (٣/ ٧٦٧).

***

٣٠- حكم بيع وإجارة أرض الحرم

المسألة:

موضوع الفتوى: هل يجوز بيع وإجارة أرض الحرم؟

الرأي الشرعي:

اختلف العلماء في بيع أرض الحرم وإجارتها ورهنها على مذهبين: **الأول**: جوازه، وبه قال عمر بن الخطاب وجماعات من الصحابة ومن بعدهم ومذهب الشافعية وأبي يوسف من الحنفية ورواية عند الحنابلة. وناصَرَ ابن قدامة الحنبلي هذا الرأي. **الثاني**: لا يجوز شيء من ذلك، وبه قال الأوزاعي والثوري ومالك وأبو حنيفة ورواية عند الحنابلة، والخلاف في المسألة مبنيٌّ على أن مكةَ فتحت صلحًا أم عنوةً؟ فالمذهب الأول على أنها فتحت صلحًا، فتبقى على ملك أصحابها فتورث وتباع وتكرى وترهن. والمذهب الثاني على أنها فتحت عنوةً، فتكون وقفًا ولا يجوز فيها شيء من هذه التصرفات.

واستدل أصحاب المذهب الأول بما يلي:

- قوله تعالى: ﴿لِلْفُقَرَآءِ ٱلْمُهَـٰجِرِينَ ٱلَّذِينَ أُخْرِجُوا۟ مِن دِيَـٰرِهِمْ﴾ [الحشر: ٨] فأضاف الله الدار للمهاجرين، والإضافة تقتضي التمليك.

- ما رواه البخاري ومسلم في صحيحيهما عن أسامة بن زيد أنه قال لرسول الله ﷺ يوم فتح مكة: يا رسول الله أين تنزل في دارك بمكة؟ فقال: « **وهل ترك لنا عقيل من**

رباع أو دور؟ »[١] وكان عقيل وطالب ورثا أبا طالب، ولم يرثه جعفر ولا علي رضي اللَّه عنهما شيئًا؛ لأنهما كانا مسلمين، وكان عقيل وطالب كافرين. فدل هذا الحديث على أن دور مكة تورث ويجوز التصرف فيها.

- ما رواه مسلم عن أبي هريرة في قصة فتح مكة قال: فجاء أبو سفيان فقال: يا رسول، أبيدت خضراء قريش، لا قريش بعد اليوم، فقال رسول اللَّه ﷺ: **«من دخل دار أبي سفيان فهو آمن، ومن ألقى السلاح فهو آمن ومن أغلق بابه فهو آمن »**[٢].

فدل هذا الحديث على صحة تملك أبي سفيان لداره، ومن ثم يجوز التصرف فيها.

- ما جاء في سنن البيهقي وغيره أن نافع بن عبد الحارث اشترى من صفوان بن أمية دار السجن لعمر بن الخطاب ﷺ بأربعمائة، وفي رواية بأربعة آلاف[٣].

- وروى الزبير بن بكار وغيره أن حكيم بن حزام باع دار الندوة بمكة من معاوية بن أبي سفيان بمائة ألف، فقال له عبد اللَّه بن الزبير: يا أبا خالد، بعت مأثرة قريش وكريمتها؟ فقال: هيهات، ذهبت المكارم فلا مكرمة اليوم إلا الإسلام، فقال: اشهدوا أنها في سبيل اللَّه تعالى؛ يعني الدراهم[٤].

- ومن القياس: أنها أرض ليست موقوفةً فجاز بيعها كغيرها.

أما أدلة من ذهب إلى عدم الجواز فما يلي:

- قوله تعالى: ﴿ وَٱلْمَسْجِدِ ٱلْحَرَامِ ٱلَّذِى جَعَلْنَٰهُ لِلنَّاسِ سَوَآءً ٱلْعَٰكِفُ فِيهِ وَٱلْبَادِ ﴾ [الحج: ٢٥] قالوا: إن المراد بالمسجد جميع الحرم.

- وقوله تعالى: ﴿ إِنَّمَآ أُمِرْتُ أَنْ أَعْبُدَ رَبَّ هَٰذِهِ ٱلْبَلْدَةِ ٱلَّذِى حَرَّمَهَا ﴾ [النمل: ٩١] قالوا: والمحرم لا يجوز بيعه.

ورد على هذا الاستدلال:

بأن المراد بالمسجد الحرام هو المسجد فقط لا أرض الحرم كلها، ولو كان الأمر كذلك لما جاز لأحد أن ينشد ضالة في دور مكة ولا ينحر فيها البدن ولا يلقي فيها

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الحج برقم (١٥٨٨)، ومسلم في صحيحه، كتاب الحج برقم (١٣٥١).
(٢) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الجهاد والسير برقم (١٧٨٠).
(٣) السنن الكبرى للبيهقي (٦/ ٣٤) برقم (١٠٩٦٢).
(٤) السنن الكبرى للبيهقي (٦/ ٣٥) برقم (١٠٩٦٤).

الأرواث، ولا يبيع فيها، ولا يشتري. كما أن المراد بالحرمة: تحريم الصيد والشجر والقتال فيها وليس النهي عن بيعها.

– واستدلوا بما رواه البيهقي عن عبد اللَّه بن عمرو بن العاص قال: قال رسول اللَّه ﷺ: « **مكة مناخ لا يباع رباعها ولا تؤاجر بيوتها** »[1].

وروى أبو داود عن عائشة قالت: قلت: يا رسول اللَّه، ألا نبني لك بيتًا أو بناءً يظلك من الشمس؟ قال: « **لا، إنما هو مناخ لمن سبق إليه** »[2].

ورد على حديث البيهقي بأن في إسناده إسماعيل بن إبراهيم، وهو ضعيف باتفاق المحدثين. أما حديث عائشة فمحمول على الموات من الحرم وهو ظاهر الحديث.

– قالوا: إنها بقعة من الحرم، فلا يجوز بيعها وإجارتها كنفس المسجد الحرام. ولكن هذا القياس مردود؛ لأن المساجد لا تلحق بها سائر المنازل المسكونة.

والخــلاصة:

أن الراجح فقهًا ودليلًا: جواز بيع أرض مكة وإجارتها وسائر أنواع التصرفات فيها. ولمزيد من التفصيل يراجع: المجموع شرح المهذب للنووي (٩/ ٢٤٨) المغني لابن قدامة (٤/ ١٧٧).

المصدر: د. عطية فياض.

* * *

٣١- حكم الأجير الخاص والأجير المشترك

المسألة:

موضوع الفتوى: ما حكم كل من الأجير الخاص والأجير المشترك ؟

الرأي الشرعي:

الأجير: خاص وعام.

فالأجير الخاص: هو الشخص الذي يُستأجر مدةً معلومةً ليعمل فيها، فإن لم تكن المدة معلومة كانت الإجارة فاسدةً. ولكل واحد من الأجير والمستأجر فسخها متى أراد.

(١) السنن الكبري للبيهقي (٦/ ٣٥) برقم (١٠٩٦٥).

(٢) أخرجه أبو داود في سننه من كتاب المناسك برقم (٢٠١٩).

وفي الإجارة إذا كان الأجير سلم نفسه للمستأجر زمنًا ما فليس له في هذه الحال إلا أجر المثل (الأجر الذي يتساوى فيه مع أمثاله) عن المدة التي عمل فيها.. والأجير الخاص لا يجوز له أثناء المدة المتعاقد عليها أن يعمل لغير مستأجره. فإن عمل لغيره في المدة نقص من أجره بقدر عمله.

وهو يستحق الأجرة متى سلم نفسه ولم يمتنع عن العمل الذي استؤجر من أجله. وكذلك يستحق الأجرة كاملة لو فسخ المستأجر الإجارة قبل المدة المتفق عليها في العقد ما لم يكن هناك عذر يقتضي الفسخ. كأن يعجز الأجير عن العمل أو يمرض مرضًا لا يمكنه من القيام به.

فإن وجد عذر من عيب أو عجز ففسخ المستأجر الإجارة لم يكن للأجير إلا أجرة المدة التي عمل فيها، ولا تجب على المستأجر الأجرة كاملةً. والأجير الخاص مثل الوكيل في أنه أمين على ما بيده من عمل، فلا يضمن منه ما تلف إلا بالتعدي أو التفريط. فإن فرط أو تعدى ضمن كغيره من الأمناء.

الأجير المشترك: والأجير المشترك هو الذي يعمل لأكثر من واحد فيشتركون جميعًا في نفعه كالصباغ، والخياط، والحداد، والنجار، والكواء. وليس لمن استأجره أن يمنعه من العمل لغيره، ولا يستحق الأجرة إلا بالعمل. وهل يده يد ضمان أو يد أمانة؟

ذهب الإمام علي وعمر رضي اللَّه عنهما وشريح القاضي وأبو يوسف ومحمد والمالكية إلى أن يد الأجير المشترك يد ضمان، وأنه يضمن الشيء التالف ولو بغير تعدٍّ أو تقصير منه؛ صيانةً لأموال الناس وحفاظًا على مصالحهم. وروى البيهقي عن علي - كرم اللَّه وجهه - أنه كان يضمن الصباغ والصناع وقال: « لا يُصلح الناس إلا ذاك »[1].

وروى أيضًا أن الشافعي ﷺ ذكر أن شريحًا ذهب إلى تضمين القصار (الصباغ)، فضمن قصارًا احترق بيته فقال: تضمنني وقد احترق بيتي؟ فقال شريح: أرأيت لو احترق بيته كنت تترك له أجرك؟

وذهب أبو حنيفة وابن حزم إلى أن يده يد أمانة فلا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير. وهذا هو الصحيح من مذهب الحنابلة والصحيح من أقوال الشافعي ﷺ وقال ابن حزم:

---

(١) أخرجه البيهقي في السنن الكبرى (٦/ ١٢٢) برقم (١٠٢٤٨) باب: ما جاء في تضمين الأجراء.

لا ضمان على أجير مشترك أو غير مشترك، ولا على صانع أصلًا، إلا ما ثبت أنه تعدى فيه أو أضاعه.

المصدر: الشيخ سيد سابق.

***

٣٢- حكم معاونة البنك على الربا

المسألة:

موضوع الفتوى: نحن أخوة وقد ورثنا عمارة وهي معدة للتجارة، وقد عرض علينا البنك السعودي الهولندي تأجير جزء صغير منها لاستخدامه في الصرافة الآلية للبنك المذكور، فهل يجوز تأجيره لهذا الغرض لنفس البنك؟

الرأي الشرعي:

الحمد للَّه الصلاة والسلام على رسول اللَّه وبعد: فقد حرم الإسلام الربا تحريمًا شديدًا لم يصدر فيه الوعيد على معصية ما صدر في الربا؛ حيث قال اللَّه تعالى: ﴿فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا۟ فَأْذَنُوا۟ بِحَرْبٍ مِّنَ ٱللَّهِ وَرَسُولِهِۦ﴾ [البقرة: ٢٧٩] وقد لعن رسول اللَّه ﷺ: آكل الربا وموكله وكاتبه وشاهديه[(١)].

وهذا لأن حكمة فلسفة الإسلام أنه إذا حرَّم أمرًا حرَّم كل ما يساعد عليه ويفضي إليه، حتى يحاصره في أضيق نطاق.

ولهذا لا يجوز للمسلم أن يعاون (بنكًا) يقوم على الربا بتأجير مقر له كلي أو جزئي؛ لأن هذا معاونة على المعصية. وخصوصًا إذا كان المسلم ميسور الحال وكان عنده أكثر من فرصة لتأجير ما عنده حلالًا زلالًا لا شبهة فيه.

وفي الحديث النبوي الشريف: « **دع ما يريبك إلى ما لا يريبك** »[(٢)] وقال: « **فمن اتقى الشبهات فقد استبرأ لدينه وعرضه ودينه** »[(٣)].

---

(١) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة برقم (١٥٩٧)، والترمذي في سننه، كتاب البيوع عن رسول الله ﷺ برقم (١٢٠٦) عن عبد الله بن مسعود رضي الله عنه.

(٢) أخرجه الترمذي في سننه، كتاب صفة القيامة والرقائق والورع عن رسول الله ﷺ برقم (٢٥١٨) عن الحسن بن علي رضي الله عنهما قال: حفظت مِن رسول الله ﷺ: « دع ما يريبك إلى ما لا يريبك؛ فإن الصدق طمأنينة والكذب ريبة ».

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب الإيمان برقم (٥٢)، ومسلم في صحيحه كتاب المساقاة برقم (١٥٩٩) عن النعمان بن بشير رضي الله عنه.

أسأل اللَّه تعالى أن يكفيكم بحلاله عن حرامه، وبطاعته عن معصيته وبفضله عمن سواه. وبالله التوفيق، وصلى اللَّه على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

المصدر: الدكتور يوسف القرضاوي.

***

٣٣- الإجارة الطويلة والإجارة القصيرة

المسألة:

موضوع الفتوى: هل يوجد في الفقه الإسلامي ما يسمى بالإجارة الطويلة والقصيرة؟ وقد انتشر بين الزراعيين ما يسمى بالإجارة الطويلة؛ وهي أن يؤجِّر قطعة أرض فدان مثلًا مقابل عشرة آلاف جنيه، ويخصم على كل قيراط مبلغ عشرين جنيهًا في العام الواحد من المبلغ الأصلي، ولا ينتهي العقد إلا أن يرجع المالك بقية المبلغ في أي وقت شاء أو أن ينتهي المبلغ، مع العلم بأنه من حق المستأجر أن يُؤجِّر الأرض لرجل آخر، وإن كان هذا الرجل هو صاحب الأرض نفسه بسعر أعلى من المطلوب.

الرأي الشرعي:

بسم اللَّه، والصلاة والسلام على رسول اللَّه، وبعد: هذه الإجارة غير صحيحة؛ لأن من شرط الإجارة أن تكون المدة معلومة، كأن يقول مثلًا: أؤجر هذه الأرض مدة سنة، أو مدة سنتين، أو مدة ثلاث سنوات، أو مدة خمسة أشهر، وهكذا، فإذا لم يكن في عقد الإجارة المدة المعلومة؛ فإنه لا تجوز هذه الإجارة، والعقد باطل.

أما مسألة المستأجر يؤجر لآخر، فهذه تجوز إذا كان العقد صحيحًا، وكان ذلك باتفاق الطرفين، والعقد كما صوره السائل أيضًا لا يصح لعدم معرفة المدة التي تنتهي إليها الإجارة؛ حيث يمكن للمؤجر أن يفسخ الإجارة في مدة قصيرة أو طويلة، فمن جميع الوجوه لا يصح هذا الأمر.

أما كون الإجارة طويلة أو قصيرة، فهذا جائزٌ في الشرع، لكن بشرط أن تحدد المدة، وأن يحدد ثمن الإجارة تبعًا لها، كأن يقول مثلًا: أؤجر هذه الأرض خمس سنوات أو عشر سنوات بكذا، بعشرة آلاف أو عشرين ألف وهكذا.

على أنه يجوز لهما فسخ الإجارة بعد أي مدة إذا رضيا بذلك، واللَّه أعلم.

المصدر: أ.د رفعت فوزي.

٣٤- حكم تحديد ربح محدد سلفًا في تأجير السيارات

المسألة:

موضوع الفتوى: هل يجوز تأجير سيارتي لسائق مقابل مبلغ يومي محدد مسبقًا بغض النظر عن دخل السائق من السيارة قليلًا أو كثيرًا؟ حيث إن السائق يعمل أحيانًا بأقل وأحيانًا بأكثر، خلاصة السؤال: هل المبلغ المتفق عليه لا يدخل في الربا كونه ربح محدد مسبقًا ؟

الرأي الشرعي:

بسم اللَّه، والحمد للَّه والصلاة والسلام على رسول اللَّه، وبعد:

الربح المحدد الثابت ليس حرامًا في كل العقود والمعاملات ، ولكنه ممنوع فقط في عقود الشركات بأنواعها؛ لأن فكرة المشاركة مبنية على قسمة الربح بين الشركاء، فإذا حدد لأحد الشركاء مبلغ ثابت ربما حرم بقية الشركاء من الربح إذا لم تثمر الشركة سوى هذا المبلغ، أما في عقود البيع والإجارة فلا مانع من تحديد نسبة الربح، وعليه فلا مانع من تأجير سيارتك لمن يعمل عليها نظير مبلغ ثابت دون نظر لما تدره السيارة من عائد.

يقول المستشار فيصل مولوي نائب رئيس المجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث:

نعم، يجوز لك أن تؤجر سيارتك لشخص معين بمبلغ مقطوع محدد لا يزيد ولا ينقص، سواءٌ زاد مدخول هذا الشخص أو نقص؛ لأنه عند ذلك لا علاقة لك بهذا المدخول، فالعقد عقد إيجار، وهو مثل أن تؤجر محلًا تجاريًا لشخص معين، وقد يربح من تجارته في هذا المحل قليلًا أو كثيرًا فلا علاقة لك بربحه؛ لأنك لست شريكًا معه، ولكنك تأخذ مبلغًا أجرةً وهو حقك الحلال إن شاء اللَّه.

والإيجار يختلف عن عقد الربا، ولو أن الربح محدد في الحالتين، لكنه في حالة الإيجار يكون الربح المحدد مقابل تأجير عقار أو سيارة أو غير ذلك من الأمور العينية. أما في العقد الربوي فالربح هو نتيجة إقراض مبلغ من المال، والمال لا يؤجر؛ لأنه ليس عينًا، فإذا أجر وقع الربا؛ لأن عقد الإيجار شرعًا وقانونًا ولغةً لا يقع على الأموال النقدية، وإنما هو محصور بالأموال العينية.

والربح المحدد ليس ممنوعًا في الشرع إلا إذا كان نتيجة عقد ربوي، أما إذا كان نتيجة عقد بيع فهو مشروع، وهذا الذي يسمى في الفقه بيع المرابحة ومعناه أن يشتري

الإنسان بضاعة معينة بسعر محدد، ويزيد عليها ربحًا محددًا ويبيعها إلى رجل آخر بناءً على اتفاق مسبق.

إذًا فالربح المحدد حرام في مبادلة الأموال النقدية عندما يكون من قبيل القرض الربوي. وهو مباح في عقود البيع أو الإيجار وهي مبادلة مال بأعيان، واللَّه أعلم.

المصدر: الشيخ فيصل مولوي.

***

٣٥- حكم اشتراك الأفراد بمبالغ تدفع شهريًا لغرض العلاج

المسألة:

١- يوجد لدينا مشافي يمكننا دفع اشتراك سنوي مبلغ معين وبالمقابل يقدمون لنا خدمات طبية لديهم أو لدى أي مشفًى آخر، مهما كان الثمن في حال حدوث شيء لا سمح اللَّه، فما حكم هذا العمل في الشرع الإسلامي؟

٢- بحكم وجودي في بلد أجنبي فإني أضع نقودي في البنك في حساب جارٍ ولكن الحساب بفائدة فهل أخذها أم لا؟

الرأي الشرعي:

وقبل الجواب نود أن نسأل عن طبيعة هذه الشركات ما هي؟ وما علاقة الفرد المؤمن له بالشركة المؤمنة؟ وبعبارة أخرى: هل يعتبر الشخص المؤمن له لدى مؤسسة التأمين شريكًا لأصحابها؟

لو كانت كذلك لوجب أن يخضع كل مؤمن له فيه للربح والخسارة وفق تعاليم الإسلام. وفي التأمين ضد الحوادث يدفع المؤمن له مقدارًا من المال في العام فإذا قدر سلامة ما أمن عليه (متجر أو مصنع أو سفينة أو غير ذلك) فإن الشركة تستولي على المبلغ كله ولا يسترد شيئًا منه، وإذا حلت به كارثة عوض بالمقدار المتفق عليه. وهذا أبعد ما يكون عن طبيعة التجارة والاشتراك التضامني.

وفي التأمين على الحياة إذا أمن بمبلغ (٢٠٠٠) ألفين من الجنيهات مثلًا، ودفع أول قسط، ثم اخترمته المنية، فإنه يستحق الألفين كاملة غير منقوصة. ولو كان شريكًا في تجارة ما استحق غير قسطه وربحه.

ثم هو لو أخل بالتزامه نحو الشركة، وعجز عن سداد الأقساط - بعد دفع بعضها - لضاع عليه ما دفعه أو جزء كبير منه. وهذا أقل ما يقال فيه: إنه شرط فاسد.

ولا وزن لما يقال: إن الطرفين - المؤمن له والشركة - قد تراضيا، وهما أدرى بما يصلحهما، فإن آكل الربا ومؤكله متراضيان. ولاعبي الميسر متراضيان، ولكن لا عبرة بتراضيهما، ما دامت معاملتهما غير قائمة على أساس من العدالة الواضحة التي لا يشوبها غرر ولا تظالم ولا غنم مضمون لأحد الطرفين غير مضمون للطرف الآخر. العدالة إذًا هي الأساس ولا ضرر ولا ضرار. هل هي مؤسسات تعاونية؟

وإذا لم يتضح لنا بوجه من الوجوه أن العلاقة بين المؤمن له والشركة علاقة الشريك بالشريك فماذا عسى أن تكون طبيعة العلاقة بينهما؟ هل هي علاقة تعاون؟ وهذه الجمعيات إذًا مؤسسات تعاونية تقوم على مساهمة مجموعة من المتبرعين بمقادير من أموالهم يدفعونها بقصد المساعدة بعضهم لبعض.

ولكن لكي يكون هناك تعاون سليم بين أي جماعة لتساعد أحد أفرادها إذا نزل به مكروه، يشترط فيما يجمع من مال لتحقيق هذه الغاية أمور:

أن يدفع الفرد نصيبه المفروض عليه في ماله على وجه التبرع، قيامًا بحق الأخوة، ومن هذا المال المجموع تؤخذ المساعدات المطلوبة للمحتاجين.

إذا أريد استغلال هذا المال المدخر فبالوسائل المشروعة وحدها.

لا يجوز لفرد أن يتبرع بشيء ما على أساس أن يعوض بمبلغ معين إذا حل به حادث، ولكن يعطى من مال الجماعة بقدر ما يعوض خسارته أو بعضها، على حسب ما تسمح به حال الجماعة.

التبرع هبة والرجوع فيها حرام، فإذا حدث فليراع حكم الشرع في ذلك.

وهذه الشروط لا تنطبق إلا على ما تقوم به بعض النقابات والهيئات عندنا حيث يدفع الشخص اشتراكًا شهريًا على وجه التبرع، ليس له أن يسترده ويرجع فيه، ولا يشترط مبلغًا معينًا يمنحه عند حدوث ما يكره.

أما شركات التأمين وخاصةً التأمين على الحياة فإن هذه الشروط لا تنطبق عليها بحال.

فالأفراد المؤمن لهم لا يدفعون بقصد التبرع، ولا يخطر لهم هذا على بال.

وشركات التأمين جارية على استغلال أموالها في أعمال ربوية محرمة. ولا يجوز لمسلم أن يشترك في عمل ربوي. وهذا مما يتفق على منعه المتشددون والمترخصون.

يأخذ المؤمن له من الشركة - إذا انقضت المدة المشروطة - مجموع الأقساط التي دفعها، وفوقها مبلغ زائد، فهل هو إلا ربًا؟!

كما أن من مناقضات التأمين لمعنى التعاون أن يعطي الغني القادر أكثر مما يعطي العاجز المحتاج؛ لأن القادر يؤمن بمبلغ أكبر فيعطي عند الوفاة أو الكارثة نصيبًا أكثر. مع أن التعاون يقضي أن يعطى المحتاج أكثر من غيره.

ومن أراد الرجوع في عقده انتقص منه جزء كبير. وهو انتقاص لا مسوغ له في شرع الإسلام.

تعديلات:

على أني أرى أن عقد التأمين ضد الحوادث يمكن أن يعدل إلى صورة قريبة من المعاملات الإسلامية. وهو صورة عقد (التبرع بشرط العوض) فالمؤمن له متبرع بما يدفع من مال إلى الشركة على أن يعوض عند النوازل التي تنزل به بما يعينه ويخفف عنه بلواه. وهذه الصورة من التعامل جائزة في بعض المذاهب الإسلامية.

فلو عدل عقد التأمين إليها، وخلت معاملة الشركة من الربويات لاتجه القول بالجواز. أما التأمين على الحياة فصورته كما أرى تبعد كثيرًا عن المعاملات في الإسلام.

وغفر له. فالأخ الذي يسأل عن فوائد البنوك: هل يأخذها أم لا؟ أجيبه: بأن فوائد البنوك لا تحل له، ولا يجوز له أخذها. ولا يجزيه أن يزكي عن ماله الذي وضعه في البنك، فإن هذه الفائدة حرام، وليست ملكًا له، ولا للبنك نفسه، في هذه الحالة.. ماذا يصنع بها ؟.. أقول: إن الحرام لا يملك؛ ولهذا يجب التصدق به، كما قال المحققون من العلماء، بعض الورعين قالوا بعدم جواز أخذه ولو للتصدق.. عليه أن يتركه أو يرميه في البحر، ولا يجوز أن يتصدق بخبيث. ولكن هذا يخالف القواعد الشرعية في النهي عن إضاعة المال وعدم انتفاع أحد به. لا بد أن ينتفع به أحد.. إذًا ما دام هو ليس مالكًا له، جاز له أخذه والتصدق به على الفقراء والمساكين، أو يتبرع به لمشروع خيري، أو غير ذلك مما يرى المودع أنه في صالح الإسلام والمسلمين؛ ذلك أن المال الحرام كما

قدمت ليس ملكًا لأحد. فالفائدة ليست ملكًا للبنك ولا للمودع، وإنما تكون ملكًا للمصلحة العامة، وهذا هو الشأن في كل مال حرام، لا ينفعه أن تزكي عنه، فإن الزكاة لا تطهر المال الحرام، وإنما الذي يطهره هو الخروج منه، ولهذا قال النبي ﷺ: « **إن اللَّه لا يقبل صدقة من غلول** »[1] (رواه مسلم).

والغلول: هو المال الذي يغله الإنسان ويخونه من المال العام. لا يقبل اللَّه الصدقة من هذا المال؛ لأنه ليس ملكًا لمن هو في يده. وهل يترك تلك الفوائد للبنك، لأنها محرمة عليه؟ لا يتركها، لأن هذا يقوي البنك الذي يتعامل بالربا، ولا يأخذها لنفسه، وإنما يأخذها ويتصدق بها في أي سبيل من سبل الخير. قد يقول البعض: إن المودع معرض للخسارة إذا خسر البنك وأعلن إفلاسه مثلًا، لظرف من الظروف، أو لسبب من الأسباب. وأقول لمثل هذا بأن تلك الخسارة أو ذلك الإفلاس لا يبطل القاعدة ولو خسر المودع نتيجة ذلك الإفلاس؛ لأن هذا بمثابة الشذوذ الذي يثبت القاعدة؛ لأن لكل قاعدة شواذ، والحكم في الشرائع الإلهية - والقوانين الوضعية أيضًا - لا يعتمد على الأمور الشاذة والنادرة..

فإن الجميع متفق على أن النادر لا حكم له، وللأكثر حكم الكل. فواقعة معينة لا ينبغي أن تبطل القواعد الكلية. القاعدة الكلية هي أن الذي يدفع ماله بالربا يستفيد ولا يخسر، فإذا خسر مرة من المرات فهذا شذوذ، والشذوذ لا يقام على أساسه حكم. وقد يعترض سائل فيقول: ولكن البنك يتاجر بتلك الأموال المودعة فيه، فلماذا لا آخذ من أرباحه؟ وأقول: نعم إن البنك يتاجر بتلك الأموال المودعة فيه. ولكن هل دخل المودع معه في عملية تجارية؟ طبعًا لا. لو دخل معه شريكًا من أول الأمر، وكان العقد بينهما على هذا الأساس وخسر البنك فتحمل المودع معه الخسارة، عندئذ يكون الاعتراض في محله، ولكن الواقع أنه حينما أفلس البنك وخسر، أصبح المودعون يطالبون بأموالهم، والبنك لا ينكر عليهم ذلك، بل قد يدفع لهم أموالهم على أقساط إن كانت كثيرة، أو دفعه واحدة إن كانت قليلة.. على أي حال، فإن المودعين لا يعتبرون أنفسهم مسئولين ولا مشاركين في خسارة البنك، بل يطالبون بأموالهم كاملة غير منقوصة.

---

(١) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الطهارة برقم (٢٢٤) عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: إني سمعت رسول الله ﷺ يقول « لا تُقبل صلاةٌ بغير طهورٍ ولا صدقةٌ من غُلُولٍ ».

المصدر: د. يوسف القرضاوي.

***

٣٦- حكم التأجير لغير المسلم

المسألة:

موضوع الفتوى: ما حكم التأجير لغير المسلم؟

الرأي الشرعي:

جاء في كتاب المغني لابن قدامة: ولا يجوز للرجل إجارة داره لمن يتخذها كنيسة أو بيعة أو يتخذها لبيع الخمر أو القمار، وبه قال الجماعة، وقال أبو حنيفة: إن كان بيتك في السواد فلا بأس أن تؤجره لذلك. وخالفه صاحباه واختلف أصحابه في تأويل قوله.

ولنا - أي دليلنا على رأي الجماعة - أنه فعل محرم، فلم تجز الإجارة عليه، كإجارة عبده للفجور. ولو اكترى ذمي من مسلم داره فأراد بيع الخمر فيها فلصاحب الدار منعه، وبذلك قال الثوري. وقال أصحاب الرأي: إن كان بيته في السواد والجبل فله أن يفعل ما يشاء.

ولنا - أي دليلنا على المنع - أنه فعل محرم جاز المنع منه في المصر، فجاز في السواد كقتل النفس المحرمة. هذا الكلام ظاهر فيمن أجَّر داره لمن يعلم أنه يتخذها لفعل محرم، أو كان العقد على ذلك فإن الرأي الصحيح أنه لا يجوز؛ لأن صاحب الدار مساعد على ارتكاب المعصية، فيكون شريكًا لمن ارتكبها، كما قالوا في شرح الحديث الذي فيه لعن شارب الخمر وحاملها وعاصرها، وكل من شارك فيها. والدليل: ﴿وَلَا تَعَاوَنُوا۟ عَلَى ٱلْإِثْمِ وَٱلْعُدْوَٰنِ﴾ [المائدة: ٢]، وأبو حنيفة يجيز ذلك.

أما لو كانت إجارة البيت للسكنى، وارتكب الساكن فيه منكرات، فليس على صاحب البيت حرمة في ذلك، وله الحق في منعه من باب الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر.

وعند أبي حنيفة: أن الذمي لو استأجر من المسلم بيتًا، ولم يقل: ليصلي فيه، فإنه يجوز، وإن كان له أن يصلي فيه ويتخذه بيعة وكنيسة، وإذا استأجر الذمي من المسلم دارًا ليسكنها فلا بأس بذلك؛ فهي إجارة وقعت على فعل مباح، وإن شرب فيها الخمر وعبد فيها الصليب أو أدخل فيها الخنازير لم يلحق المسلم في ذلك شيء؛ لأن المسلم لم يؤاجر لهذه الأشياء، إنما يؤاجر للسكنى. ولو اتخذ فيها بيعة أو كنيسة يُمكن من ذلك

إن كان في السواد - خارج المصر-؛ لأن عامة سكانها أهل الذمة والروافض. ذكر ذلك الكاساني في « بدائع الصنائع »، وذكره ابن القيم في « زاد الكيفية صلاة المريض ».

المصدر: الشيخ عطية صقر.

* * *

٣٧- حكم تأجير العقار لبنك ربوي

المسألة:

موضوع الفتوى: ما حكم تأجير عقار لبنك ربوي؟

الرأي الشرعي:

يقول فضيلة الشيخ القرضاوى: ومن المبادئ التي قررها الإسلام أنه إذا حرَّم شيئًا حرَّم ما يفضي إليه من وسائل، وسد الذرائع الموصلة إليه. فإذا حرَّم الزنى مثلًا، حرم كل مقدماته ودواعيه؛ من تبرج جاهلي، وخلوة آثمة، واختلاط عابث، وصور عارية، وأدب مكشوف، وغناء فاحش... إلخ.

ومن هنا قرر الفقهاء هذه القاعدة: ما أدى إلى الحرام فهو حرام.

ويشبه هذا ما قرره الإسلام كذلك من أن إثم الحرام لا يقتصر على فاعله المباشر وحده، بل يوسع الدائرة، فتشمل كل من شارك فيه بجهد مادي أو أدبي، كلٌّ يناله من الإثم على قدر مشاركته، ففي الخمر يلعن النبي عليه الصلاة والسلام شاربها وعاصرها وحاملها والمحمولة إليه وآكل ثمنها.. كما سنذكره بعد.

وفي الربا يلعن آكله وموكله (معطي الربا) وكاتبه وشاهديه. وهكذا كل ما أعان الحرام فهو حرام، وكل من أعان على مُحرم فهو شريك في الإثم. ويقول فضيلة الشيخ عطية صقر في فتوى مشابهة:

جاء في كتاب المغني لابن قدامة: ولا يجوز للرجل إجارة داره لمن يتخذها كنيسة أو بيعة أو يتخذها لبيع الخمر أو القمار، وبه قال الجماعة، وقال أبو حنيفة: إن كان بيتك في السواد فلا بأس أن تؤجره لذلك. وخالفه صاحباه واختلف أصحابه في تأويل قوله.

ولنا - أي دليلنا على رأي الجماعة - أنه فعل محرم، فلم تجز الإجارة عليه، كإجارة عبده للفجور. ولو اكترى ذمي من مسلم داره فأراد بيع الخمر فيها فلصاحب الدار منعه، وبذلك قال الثوري. وقال أصحاب الرأي: إن كان بيته في السواد والجبل فله أن يفعل

ما يشاء. ولنا - أي دليلنا على المنع - أنه فعل محرم جاز المنع منه في المصر، فجاز في السواد كقتل النفس المحرمة.

هذا الكلام ظاهر فيمن أجَّر داره لمن يعلم أنه يتخذها لفعل محرم، أو كان العقد على ذلك فإن الرأي الصحيح أنه لا يجوز؛ لأن صاحب الدار مساعد على ارتكاب المعصية، فيكون شريكًا لمن ارتكبها،كما قالوا في شرح الحديث الذي فيه لعن شارب الخمر وحاملها وعاصرها، وكل من شارك فيها. والدليل: ﴿وَلَا تَعَاوَنُوا۟ عَلَى ٱلْإِثْمِ وَٱلْعُدْوَٰنِ﴾ [المائدة: ٢] وأبو حنيفة يجيز ذلك.

أما لو كانت إجارة البيت للسكنى، وارتكب الساكن فيه منكرات، فليس على صاحب البيت حرمة في ذلك، وله الحق في منعه من باب الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر. وعند أبي حنيفة: أن الذمي لو استأجر من المسلم بيتًا، ولم يقل: ليصلي فيه، فإنه يجوز، وإن كان له أن يصلي فيه ويتخذه بيعة وكنيسة، وإذا استأجر الذمي من المسلم دارًا ليسكنها فلا بأس بذلك؛ فهي إجارة وقعت على فعل مباح، وإن شرب فيها الخمر وعبد فيها الصليب أو أدخل فيها الخنازير لم يلحق المسلم في ذلك شيء؛ لأن المسلم لم يؤاجر لهذه الأشياء، إنما يؤاجر للسكنى. ولو اتخذ فيها بيعة أو كنيسة يُمكن من ذلك إن كان في السواد - خارج المصر-؛ لأن عامة سكانها أهل الذمة والروافض. ذكر ذلك الكاساني في « بدائع الصنائع»، وذكره ابن القيم في « زاد الكيفية صلاة المريض ».

وبناءً على هاتين الفتوتين نقولُ للسائل: إنه لا يجوز له أن يؤجر عقارًا لبنك ربوي؛ لأن هذا يعتبر مشاركة في الإثم واللَّه تعالى أعلم .

المصدر: د. يوسف القرضاوي.

* * *

٣٨- حكم تأجير واستئجار العقار

المسألة :

موضوع الفتوى: هل يجوز للمسلم أن يؤجر أو يستأجر عقارًا وتكون المدة في هذه الإجارة مؤبدة، كما يحدث في مصر الآن وبخاصة إذا رضي المالك بذلك، وإذا كان هذا يجوز، فماذا عن اشتراط كل الفقهاء أن تكون المدة في الإجارة محددة؟

الرأي الشرعي:

المتفق عليه بين الفقهاء في عقد الإجارة أن تكون مدتها محددة بزمن ولو طال هذا الزمن إلى عشرات السنين، وأما ما يحدث في مصر فهو عرف خاص اقتضته ظروف خاصة بهم فلا تكون حجة على الشرع، وهو مخالف للشرع لما فيه من تعسف بحقوق المالك.

المصدر: علي محيي الدين القره داغي.

***

٣٩- معنى الجدك

المسألة:

فتوى رقم (٤١١) لسنة (١٩٤٤م) بتاريخ ٧/ ٥/ ١٩٤٤م:

أرجو التكرم بافادتي عن معنى (الجدك) وهل يشمل الجدك سقف الحانوت أو بابه أو أرضيته الخشبية؟

الرأي الشرعي:

اطلعنا على السؤال ونفيد أنه قد جاء في « تنقيح الحامدية من باب شد المسكة » من الجزء الثاني بعد أن بين معنى الكردار ما نصه وهذا الكردار يوجد في زماننا أيضًا في الحوانيت ويسمى جدكا، وهو ما يبنيه المستأجر في الحانوت من ماله لنفسه وما يضعه فيها من آلات الصناعة ونحو ذلك من الأعيان القائمة فيها بإذن المتولين له بذلك، أو لمن باعه ذلك، وثبت له بذلك حق القرار، ما دام يدفع أجرة مثل الحانوت خالية عن جدكه) ثم ذكر صاحب التنقيح بعد ذلك ما نصه: (وقد يخص الجدك بما يثبت فى الحانوت على وجه القرار مما لا ينقل ولا يحول كالبناء والإغلاق ونحو ذلك وهذا يسميه الفقهاء سكنى) انتهى - فقد ذكر للجدك عندهم معنيين معنًى عام يتناول ما يوضع فى الحانوت لا على وجه القرار كما يتناول ما يثبت فيه على وجه القرار مما لا ينقل ولا يحول ومعنى خاص وهو المسمى بالسكنى وهو ما يثبت في الحانوت على وجه القرار مما لا ينقل ولا يحول كالبناء والإغلاق ونحو ذلك، فلا يتناول ما يوضع فيه لا على وجه القرار، وهو بكلا المعنيين يشمل سقف الحانوت وباب الحانوت وأرضيته الخشبية.

وبهذا علم الجواب عن السؤال. واللّه تعالى أعلم.

المصدر: دار الإفتاء المصرية - فتاوى دار الإفتاء المصرية - فتوى رقم (٢٦١٦) المفتي فضيلة الشيخ عبد المجيد سليم.

* * *

التخريج الفقهي لمسائل الفصل الرابع عشر
(مصاريف الإجارة)

جاء في كتاب المغني لابن قدامة (٥/ ١١٣):

« (٤٢٨٩) فَصْلٌ: والعَيْنُ المستأجرة أمانةٌ في يد المستأجر، إن تلفت بغير تَفْرِيط، لَمْ يَضْمَنْهَا. قَالَ الأَثْرَمُ: سمعت أبا عبد اللَّه يسأل عن الذين يُكْرُونَ المظل أو الخيمة إلى مكةَ، فيَذْهبُ من المكتري بسُرُق أو بذهاب، هل يضمن؟ قال: أرجو أن لا يضمن، وكيف يضمنُ؟ إذا ذهب لا يضمن. ولا نعلم في هذا خلَافًا؛ وذلك لأنه قبض العين لاسْتيفَاء مَنْفَعَة يستحقُّها منها، فكانت أمانَةً، كما لو قبض العبد الموصى له بخدمته سَنَةً، أو قبض الزوج امرأته الأمة ويخالف العارية ؛ فإنه لا يستحق منفعتها، وإذا انقضت المدة فعليه رفع يده، وليس عليه الرد. أومأ إليه، في رواية ابن مَنْصُور، فقيل له: إذا اكترى دَابَّةً، أو استعار، أو استودع، فليس عليه أن يحمله. فقال أحمدُ: من استعار شَيْئًا، فعليه رَدُّهُ من حيث أخذه. فَأوجب الرَّدَّ في الْعَارية، وَلم يُوجبهُ في الإجارة الوديعة. ووجهه أنه عَقْدٌ لا يقتضي الضمان، فلا يقتضي رده ومؤنته، كالوديعة. وفارق العَارية ؛ فَإنَّ ضَمانها يجب، فكذلك ردها. وعلى هذا متى انقضت المدة كانت العين في يده أَمَانَةً، كالوديعة، إن تلفت من غير تَفريط، فلا ضمان عليه، وهذا قَوْلُ بَعض الشَّافعيَّة وقال بعضهم: يَضْمَنُ؛ لأنه بعد انقضاء الإجارة غَيْرُ مَأْذُون له في إمساكها، أشبه العارية المؤقتة بعد وقتها. ولنا أنها أمانةٌ أشبهت الوديعة، ولأنه لو وجب ضمانها لوجب ردها. وأما العارية فإنها مَضمُونةٌ في كُلِّ حَال، بخلاف مسألتنا، ولأنه يجب ردها. وعلى كُلِّ حَال، متى طلبها صاحبها وجب تسليمها إليه، فإن امتنع من ردها لغير عُذْر، صَارَتْ مَضْمُونة، كَالْمَغْصُوبَة.

(٤٢٩٠) فَصْلٌ: فإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين، فالشرط فَاسدٌ؛ لأنه ينافي مُقْتَضَى الْعَقْد. وهل تفسد الإجارة به؟ فيه وجهان، بنَاءً على الشروط الفاسدة

في البيع. قال أحمد، فيما إذا شرط ضمان العين: الكراءُ والضمانُ مَكْرُوهٌ. وروى الأثرم بإسناده عن ابن عمر، قال: لا يَصْلُحُ الكراء بالضمان. وعن فقهاء المدينة أنهم كانوا يقولون: لا نكتري بضَمَان، إلا أنه من شرط على كَري أنه لا ينزل متاعه بطن وَاد، أو لا يسير به لَيْلًا، مع أشباه هذه الشروط، فتعدى ذلك، فتلف شَيْءٌ مما حمل في ذلك التعدي، فهو ضَامنٌ، فأما غير ذلك، فلا يصح شرط الضمان فيه، وإن شرطه لم يصح الشرط؛ لأن ما لا يجب ضمانه لا يصيره الشرط مَضْمُونًا، وما يجب ضمانه لا ينتفي ضمانه بشرط نفيه. وعن أحمد، أنه سئل عن ذلك، فقال: المسلمونَ عَلَى شُرُوطهمْ. وهذا يدل على نفي الضمان بشرطه، ووجوبه بشرطه؛ لقوله ﷺ: « **المسلمونَ عَلَى شُرُوطهمْ** »[1]. فأما إن أكراه عَيْنًا، وشرط عليه أن لا يسير بها في الليل، أو وقت القائلة، أو لا يتأخر بها عن القافلة. أو لا يجعل سيره في آخرها، أو لا يسلك بها الطريق الفلانية، وأشباه هذا مما له فيه غَرَضٌ مُخَالفٌ، ضَمنَ ؛ لأنه مُتَعَدٍّ لشرط كريه، فضمن ما تلف به، كما لو شرط عليه أن لا يحمل عليها إلا قَفيزًا، فحمل اثنين.

(٤٢٩١) فَصْلٌ: وإن كانت الإجارة فَاسدَةً، لم يضمن العين أيضًا إذا تلفت بغير تَفريط ولا تعدٍّ؛ لأنه عقد لا يقتضي الضمان صَحيحُهُ، فلا يقتضيه فَاسدُهُ، كالوكالة والمضاربة. وحكم كل عَقْد فَاسد في وجوب الضمان، حكم صحيحه، فما وجب الضمان في صحيحه وجب في فاسده، وما لم يجب في صحيحه لم يجب في فاسده ».

وجاء في الموسوعة الفقهية الكويتية (١/ ٢٧٢):

رَابعًا : فَسْخُ الْإِجَارَةِ لِلْعُذْرِ:

٦٤ - الحنفية، كما سبق، يرون جواز فسخ الإجارة لحدوث عذر بأحد العاقدين، أو بالمستأجر (بفتح الجيم)، ولا يبقى العقد لازمًا، ويصحُّ الفسخ، إذ الحاجة تدعو إليه عند العذر، لأنَّه لو لزم العقد حينئذ للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد. فكان الفسخ في الحقيقة امتناعًا من التزام الضَّرر، وله ولاية ذلك. وقالوا: إنَّ إنكار الفسخ عند تحقُّق العذر خروج عن الشَّرع والعقل، لأنَّه يقتضي أنَّ من اشتكى ضرسه، فاستأجر رجلًا ليقلعها، فسكن الوجع، يجبر على القلع. وهذا قبيح شرعًا وعقلًا. ويقرب منهم المالكية في أصل جواز الفسخ بالعذر، لا فيما توسَّع فيه الحنفيَّة، إذ قالوا: لو كان العذر

---

(١) سبق تخريجه.

بغصب العين المستأجرة، أو منفعتها، أو أمر ظالم لا تناله الأحكام بإغلاق الحوانيت المكتراة، أو حمل ظئر - لأنَّ لبن الحامل يضرُّ الرَّضيع - أو مرضها الذي لا تقدر معه على رضاع، حُقَّ للمستأجر الفسخ أو البقاء على الإجارة.

٦٥ - وجمهور الفقهاء على ما أشرنا لا يرون فسخ الإجارة بالأعذار، لأنَّ الإجارة أحد نوعي البيع، فيكون العقد لازمًا، إذ العقد انعقد باتفاقهما، فلا ينفسخ إلا باتفاقهما. وقد نص الشافعية على أنه ليس لأحد العاقدين فسخ الإجارة بالأعذار، سواءٌ أكانت على عين أم كانت في الذمة، ما دام العذر لا يوجب خللًا في المعقود عليه. فتعذر وقود الحمام، أو تعذر سفر المستأجر، أو مرضه، لا يخوله الحق في فسخ العقد، ولا حط شيء من الأجرة. وقال الأثرم من الحنابلة: قلت لأبي عبد اللَّه: رجل اكترى بعيرًا، فلما قدم المدينة قال له: فاسخني. قال: ليس ذلك له. قلت: فإن مرض المستكري بالمدينة، فلم يجعل له فسخًا، وذلك لأنه عقد لازم. وإن فسخه لم يسقط العوض.

٦٦ - والعذر كما يرى الحنفيَّة قد يكون من جانب المستأجر، نحو أن يفلس فيقوم من السوق، أو يريد سفرًا، أو ينتقل من الحرفة إلى الزِّراعة، أو من الزِّراعة إلى التِّجارة أو ينتقل من حرفة إلى حرفة، لأنَّ المفلس لا ينتفع بالحانوت، وفي إلزامه إضرار به، وفي إبقاء العقد مع ضرورة خروجه للسَّفر ضرر به. فلو استأجر شخص رجلًا ليقصر له ثيابًا - أي يبيِّضها - أو ليقطعها، أو ليخيطها، أو يهدم دارًا له، أو يقطع شجرًا له، أو ليقلع ضرسًا. ثم بدا له ألا يفعل، فله أن يفسخ الإجارة، لأنه استأجره لمصلحة يأملها، فإذا بدا له أن لا مصلحة له فيه صار الفعل ضررًا في نفسه، فكان الامتناع من الضرر بالفسخ.

٦٧ - وقد يكون العذر من جانب المؤجر نحو أن يلحقه دين فادح لا يجد قضاءه إلا من ثمن المستأجر - بفتح الجيم - من الإبل والعقار ونحو ذلك. فيحق له فسخ الإجارة إذا كان الدَّين ثابتًا قبل عقد الإجارة. أمَّا إذا كان ثابتًا بعد الإجارة بالإقرار فلا يحقُّ له الفسخ به عند الصاحبين؛ لأنه متَّهم في هذا الإقرار، ويحقُّ له عند الإمام؛ لأنَّ الإنسان لا يقر بالدَّين على نفسه كاذبًا، وبقاء الإجارة مع لحوق الدَّين الفادح العاجل إضرار بالمؤجِّر لأنّه يحبس به إلى أن يظهر حاله. ولا يجوز الجبر على تحمُّل ضرر غير مستحقٍّ بالعقد. وقالوا في امرأة آجرت نفسها ظئرًا، وهي تعاب بذلك: لأهلها الفسخ،

لأَنَّهم يعيَّرون بذلك. ومن هذا القبيل إذا ما مرضت الظِّئر، وكانت تتضرَّر بالإرضاع في المرض، فإنَّه يحقُّ لها أن تفسخ العقد.

٦٨ - ومن صور العذر المقتضي للفسخ عند من يرى الفسخ بالعذر من جانب المستأجر - بفتح الجيم - الصَّبيُّ إذا آجره وليه، فبلغ في مدة الإجارة، فهو عذر يخول له فسخ العقد؛ لأن في إبقاء العقد بعد البلوغ ضررًا به. ومن هذا ما قالوا في إجارة الوقف عند غلاء أجر المثل، فإنَّهم قالوا: إنَّه عذر يفسخ به متولِّي الوقف الإجارة، ويجدِّد العقد في المستقبل على سعر الغلاء، وفيما مضى يجب المسمى بقدره. أما إذا رخص أجر المثل فلا يفسخ، مراعاةً لمصلحة الوقف.

٦٩ - وعند وجود أي عذر من هذا فإن الإجارة يصح فسخها إذا أمكن الفسخ. فأما إذا لم يمكن الفسخ، بأن كان في الأرض زرع لم يستحصد، لا تُفسخ؛ لأنَّ في القلع ضررًا بالمستأجر. وتترك إلى أن يستحصد الزَّرع بأجر المثل. توقُّف الفسخ على القضاء.

٧٠ - إذا وجد بعض هذه الأعذار، وكان الفسخ ممكنًا، فإن الإجارة تكون قابلةً للفسخ، كما يرى بعض مشايخ الحنفيَّة. وقيل: إنها تنفسخ تلقائيًّا بنفسها. ويقول الكاسانيُّ: الصواب أنه ينظر إلى العذر، فإن كان يوجب الامتناع عن المضي فيه شرعًا، كما في الإجارة على خلع الضِّرس، وقطع اليد المتأكِّلة إذا سكن الألم وبرأت من المرض، فإنَّها تنتقض بنفسها. وإن كان العذر لا يوجب العجز عن ذلك، لكنَّه يتضمَّن نوع ضرر لم يوجبه العقد، لا ينفسخ إلا بالفسخ. وهو حقٌّ للعاقد، إذ المنافع في الإجارة لا تملك جملةً واحدةً، بل شيئًا فشيئًا، فكان اعتراض العذر فيها بمنزلة عيب حدث قبل القبض. وهذا يوجب للعاقد حقَّ الفسخ دون توقُّف على قضاء أو رضاء. وقيل: إن الفسخ يتوقَّف على التَّراضي أو القضاء؛ لأن هذا الخيار ثبت بعد تمام العقد، فأشبه الرد بالعيب بعد القبض. وقيل: إن كان العذر ظاهرًا فلا حاجة إلى القضاء، وإن كان خفيًّا كالدَّين اشترط القضاء. وهو ما استحسنه الكاسانيُّ وغيره. وعند الاختلاف بين المتعاقدين فإنَّ الإجارة تفسخ بالقضاء.

٧١ - وإن طلب المستأجر الفسخ قبل الانتفاع فإنَّ القاضي يفسخ، ولا شيء على المستأجر. وإن كان قد انتفع بها فللمؤجِّر ما سمَّى من الأجر استحسانًا؛ لأنَّ المعقود عليه تعيَّن بالانتفاع. ولا يكون للفسخ أثرٌ رجعيٌّ.

خامسًا: انفساخ الإجارة بالموت:

٧٢ - سبق ذكر أنَّ الحنفيَّة يرون أنَّ الإجارة تنقضي بموت أحد العاقدين اللَّذين يعقدان لنفسيهما، كما تنقضي بموت أحد المستأجرين أو أحد المؤجِّرين في حصَّته فقط. وقال زفر: تبطل في نصيب الحي أيضًا؛ لأن الشيوع مانع من صحة الإجارة ابتداءً، فأعطاه حكمه. ورجَّح الزَّيلعيُّ الرَّأي الأوَّل، وقال: لأنَّ الشروط يراعى وجودها في الابتداء دون البقاء. وعلَّل لانفساخ الإجارة بالموت، فقال: لأنَّ العقد ينعقد ساعةً فساعةً بحسب حدوث المنافع، فإذا مات المؤجِّر فالمنافع التي تستحقُّ بالعقد هي التي تحدث على ملكه، فلم يكن هو عاقدًا ولا راضيًا بها. وإن مات المستأجر فإن المنفعة لا تورث. ولا يظهر الانفساخ إلا بالطلب، فلو بقي المستأجر ساكنًا بعد موت المؤجِّر غرَّمه الأجر لمضيِّه في الإجارة، ولا يظهر الانفساخ إلا إذا طالبه الوارث بالإخلاء. وإذا مات المؤجِّر، والدَّابَّة أو ما يشبهها في الطَّريق. تبقى الإجارة حتَّى يصل المستأجر إلى مأمنه. وإذا مات أحد العاقدين والزَّرع في الأرض بقي العقد بالأجر المسمَّى حتَّى يدرك. وذهب بعض فقهاء التَّابعين - الشَّعبي والثَّوري واللَّيث - إلى ما ذهب إليه الحنفية من القول بانفساخ الإجارة بموت المؤجِّر أو المستأجر؛ لأن المؤجِّر بطل ملكه بموته، فيبطل عقده. كما أن ورثة المستأجر لا عقد لهم مع المؤجِّر، والمنافع المتجددة بعد موت مورثهم لم تكن ضمن تركته. وفي قول عند الشافعية أنها تبطل بالموت في إجارة الوقف. وسبق القول إنَّ الجمهور على أنَّ الإجارة لا تنفسخ بموت أحد المتعاقدين؛ لأنها عقد لازم لا نقضي بهلاك أحدهما ما دام ما تُستوفى به المنفعة باقيًا. وقد كان رأي الصَّحابة والتَّابعين أن الإجارة لا تنفسخ بالموت. روى البخاريُّ في كتاب الإجارة أنَّ ابن سيرين قال فيمن استأجر أرضًا فمات المؤجِّر: ليس لأهله أن يخرجوه إلى تمام الأجل. وقال بذلك الحسن وإياس بن معاوية. وقال ابن عمر: « إنَّ النَّبيَّ ﷺ أعطى خيبر لأهلها ليعملوا فيها ويزرعوها، ولهم شطر ما يخرج منها »[1]، فكان ذلك على عهد النبي ﷺ وأبي بكر وصدرًا من خلافة عمر، ولم يذكر أن أبا بكر وعمر جدَّدا الإجارة.

---

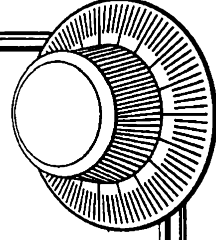
(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة برقم (٢٢٨٦) عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما، قال: أعطى رسول الله ﷺ خيبر اليهود أن يعملوها ويزرعوها ولهم شطر ما يخرج منها.

سابعًا: فسخ الإجارة بسبب العيب:

٧٤ - لا خلاف بين فقهاء المذاهب في أنَّه إذا حدث في المعقود عليه عيب في مدَّة العقد، وكان هذا العيب يخلُّ بالانتفاع بالمعقود عليه، ويفوِّت المقصود بالعقد مع بقاء العين، كانجراح ظهر الدَّابَّة المعيَّنة المؤجَّرة للرّكوب، فإنَّ ذلك يؤثِّر على العقد اتِّفاقًا، ويجعله غير لازم بالنسبة لمن أضرَّ به وجود العيب. فلو اشترى شيئًا فآجره، ثم اطلع على عيب به، يكون له أن يفسخ الإجارة، ويردَّ المبيع، فحق الرد بالعيب يكون عذرًا يخول له فسخ الإجارة وإن سبق له الرِّضا بالعيب؛ لأن المنافع تتجدَّد، ولا كذلك البيع. وقال أبو يوسف: إن أصاب إبل المؤجِّر مرض فله أن يفسخ إذا كانت الإبل مستأجرةً بعينها. وللمستأجر أن يردَّ بما يحدث في يده من العيب؛ لأن المستأجر في يد المستأجر كالمبيع في يد البائع، فإذا جاز رد البيع بما يحدث من عيب في يد البائع جاز بما يحدث من العيب في يد المستأجر. وفي المغني: إذا اكترى عينًا فوجد بها عيبًا لم يكن علم به فله فسخ العقد بغير خلاف.

٧٥ - أمَّا إذا كان العيب لا يفوت المنافع المقصودة من العقد، كانهدام بعض محالِّ الحجرات، بحيث لا يدخل الدَّار برد ولا مطر، وكانقطاع ذيل الدَّابَّة، وكانقطاع الماء عن الأرض مع إمكان الزَّرع بدون ماء، فإنَّ ذلك وأمثاله لا يكون مقتضيًا الفسخ. والعبرة فيما يستوجب الفسخ أو عدمه من العيوب بقول أهل الخبرة. وإذا وجد عيب وزال سريعًا بلا ضرر فلا فسخ.

٧٦ - وقبض العين المستأجرة لا يمنع من طلب الفسخ لحدوث عيب بالعين، إذ الإجارة تختلف عن البيع في ذلك؛ لأنَّ الإجارة بيع للمنافع، والمنافع تحدث شيئًا فشيئًا، فكان كلُّ جزء من أجزاء المنافع معقودًا عليه عقدًا مبتدًا. فإذا حدث العيب بالمستأجر كان هذا عيبًا حدث بعد العقد وقبل القبض، وهذا يوجب الخيار في بيع العين، فكذا في الإجارة، فلا فرق من حيث المعنى. وفقهاء المذاهب يجمعون على هذا، على الرغم من أن بعض المذاهب ترى أن المنفعة كالعين، وأنه يتم تسليمها عند التعاقد إن لم تكن موصوفةً في الذِّمَّة، بل صرَّح الحنابلة بهذا التَّعليل. يقول ابن قدامة: إذا حصل العيب أثناء الانتفاع ثبت للمكتري خيار الفسخ؛ لأنَّ المنافع لا يحصل قبضها إلا شيئًا فشيئًا. إلخ. وإن زال العيب قبل الفسخ - بأن زال العرج عن الدَّابَّة أو بادر المكري إلى إصلاح الدَّار - لا يكون للمستأجر حقُّ الرَّدِّ وبطل حقُّه في طلب الفسخ؛ لأنَّه لا يلحقه الضَّررُ.



الفصل الخامس عشر

نماذج تطبيقية متنوعة لعقود الإجارة

١- نموذج عقد بيع

المسألة:

برجاء إبداء ملاحظتكم الكريمة حول نموذج عقد بيع مع حق الإطلال المشترك على كافة خدمات المشروع .

الرأي الشرعي:

راجعت الهيئة النموذج وبيانه كالآتي :

الحمد للَّه وحده، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وآله، وصحبه، وبعد:

تم بعون اللَّه تعالى بتاريخ ... / ... / ...١٤هـ الموافق ... / ... / ... إبرام هذا العقد بين كل من:

١ - شركة......... الفنادق والمناطق السياحية بالأصالة عن نفسها، وبصفتها نائبة عن شركة......... للمناطق السياحية والمشار إليها بهذا العقد .

الطرف الأول (البائع)

٢-المكرم/ ....بطاقة الأحوال رقم........صادرة من........... وعنوانه الدائم............. هاتف عمل............. منزل............. والمشار إليه بهذا العقد .

الطرف الثاني (المشتري)

بموجب صك الملكية عدد ٩٦ سجل ١٥/ ٢/ ١ وتاريخ ٢٨/ ١١/ ١٤٠٦هـ الصادر من كاتب عدل الدَّمام يمتلك الطرف الأول الأرض الواقعة على شاطئ نصف القمر بالمنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية. وقد قام الطرف الأول بإنشاء قرية

الخليج على جزء من الأرض المشار إليها أعلاه والتي تحتوى على عدد من الفلل، والشاليهات، والوحدات السكنية إضافة إلى المرافق، والخدمات العامة.

وحيث إن الطرف الثاني يرغب في شراء إحدى هذه الوحدات فقد تم الاتفاق، والتراضي بين الطرفين وهما بكامل الأهلية، والأوصاف المعتبرة شرعًا على ما يلي:

أولًا: باع وتنازل الطرف الأول للطرف الثاني عن الوحدة رقم.....من فئة..... والمقامة على جزء من الأرض الواقعة بقرية الخليج، والبالغة مساحتها.......... متر مربع (.......... متر مربع) والموضحة حدودها بموجب المخطط المرفق، والموقع من الطرفين بين مالكي الوحدات (ح.......)، (ح.......)، (ح........)، (ح..........)، (ح..........)، (ح..........)، (ح..........) (ح........)، (ح.........). وقد قبل الطرف الثاني هذا البيع بالثمن المذكور.

ثانيًا: للطرف الثاني حق الإطلال المشترك على الشاطئ وحق استخدام الطرق للوصول إلى الوحدة المشار إليها أعلاه من غير أن يحول ذلك دون استعمال الآخرين لحقوقهم.

ثالثًا: قام الطرف الثاني بمعاينة الوحدة المذكورة محل البيع، والمنطقة التي تقع بها وتفقد مساكنها، ومسطحاتها، ومرافقها الداخلية، وجميع المنشآت التابعة لها وتعرف على حدودها، وكافة مواصفاتها بشكل تام ناف للجهالة وقبل بها بحالتها الراهنة.

رابعًا: أ- التزم الطرف الثاني بأن يدفع للطرف الأول كامل الثمن البالغ (............ .... ريال سعودي) حال التوقيع على هذا العقد مقابل سند قبض يصدر من الطرف الأول.

ب - إذا لم يدفع الطرف الثاني كامل الثمن خلال يومين من تاريخ توقيع العقد يصبح هذا البيع منفسخًا بصورة تلقائية وعديم المفعول دون حاجة إلى إنذار.

خامسًا: حيث إن الوحدة موضوع هذا العقد هي من ضمن مجمع قرية الخليج، وحيث إن هناك مرافق وخدمات مشتركة مع بقية الوحدات، ولما يتطلبه غرض التنظيم والضبط للقرية وسكانها فإنه لا يجوز للطرف الثاني بيع الوحدة موضوع هذا العقد، إلا بعد أخذ الإذن الخطي من الطرف الأول على ذلك، شريطة تعيين المشتري والتزامه بشروط والتزامات هذا العقد قبل الموافقة على البيع له، ومن ثَمَّ استكمال الإجراءات الخاصة بتغيير ملكية الوحدة لدى الطرف الأول.

سادسًا: يقوم الطرف الأول بأعمال الإدارة، والتشغيل، وتوفير خدمات الحراسة، والصيانة، والنظافة للمرافق المشتركة مضافًا إليها صيانة التكييف، والكهرباء، والسباكة، والزراعة داخل الوحدات حسب التصميم الأصلي. ويلتزم الطرف الثاني بدفع رسم سنوي وقدره (...) ريال لتغطية أجور ومصاريف تلك الخدمات، علمًا بأن ذلك الرسم ستتم مراجعته من آن لآخر والنظر في تعديله (بالزيادة أو النقص) حسب الحاجة دون الرجوع إلى الطرف الثاني.

سابعًا: يتحمل الطرف الثاني كافة المبالغ المستحقة مقابل استهلاك الماء، والكهرباء، والخدمة الهاتفية للوحدة المملوكة له بكامل مرافقها، وملحقاتها، وحدائقها.

ثامنًا: يلتزم الطرف الثاني بأن ينتفع بالوحدة المباعة له للإقامة العائلية مع المحافظة على حسن الجوار، والعادات، والتقاليد، كما يتعهد باحترام الأنظمة، والتعليمات، والسياسات التشغيلية الموضوعة من قبل الطرف الأول أو التي يقوم بتعميمها من حين لآخر والمحافظة على كافة ممتلكات القرية، وملحقاتها. مع الالتزام بعدم استحداث أية مبان أو إجراء أي تعديل على الواجهات، أو الجدران المشتركة، أو تمديدات الماء، والهاتف، والكهرباء.

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

والله ولي التوفيق

الطرف الأول	الطرف الثاني
(البائع)	(المشتري)
شاهد أول	شاهد ثان

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (١١٣) - السعودية.

***

٢- نموذج عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع ينتهي بالتمليك

المسألة:

برجاء إبداء ملاحظتكم الكريمة حول نموذج عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع ينتهي بالتمليك.

الرأي الشرعي :

راجعت الهيئة النموذج وبيانه بعد التعديل كالتالي :

الحمد للَّه وحده، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وآله، وصحبه،وبعد:

فإنه في يوم ... / ... / ...١٤هـ الموافق .../ ... / ...١٩م بمدينة.............

حرر هذا العقد بين كل من:

١ - شركة.............................. المكرم/ ....

بصفته.........................

طرف أول (مالك مؤجر)

٢-المكرم/ ....بموجب بطاقة الأحوال المدنية رقم .... صادرة من...... بتاريخ .../ ... / ... ومهنته....... ومقيم في............ حي............

بمدينة............... ص. ب رقم............... رمز بريدي رقم............

هاتف عمل............ منزل.............

طرف ثانٍ (مستأجر)

تمهيد:

حيث إن الطرف الأول يمتلك بموجب الصك الشرعي الصادر من كتابه عدل........ برقم............... وتاريخ .../ ... / ...١٤ هـ العقار المبين مساحيًّا فيما يلي:

الوصف والموقع..................... بالقطعة رقم............ من المخطط .... شارع........... حي........ مدينة......... المساحة الإجمالية (...) م٢ فقط............ مترًا مربعًا.

الحدود والأطوال:

- من الشمال...........................بطول...........م.
- من الجنوب........................ بطول...........م.
- من الشرق......................... بطول...........م.
- من الغرب......................... بطول...........م.

وحيث أبدى الطرف الثاني رغبته في استئجار العقار المذكور الوفاء بكافة التزاماته الواردة بهذا العقد والمترتبة عليه. وقد قَبِل الطرف الأول ذلك.

فقد اتفقا عن رضًا واختيار على إبرام هذا العقد بالشروط التالية:

أولًا: يعتبر التمهيد السابق جزءًا لا يتجزأ من العقد ومكملًا له فيما لا يتعارض مع أحكامه.

ثانيًا: يؤجر الطرف الأول على الطرف الثاني العقار المذكور أعلاه وذلك لمدة........ تبدأ من .../ ... / ... وتنتهي في .../ .../ ...

ثالثًا: يكون مقدار الأجرة للعين المؤجرة عن كامل مدة الإيجار مبلغًا .... (فقط................).

ويلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الأجرة للطرف الأول وفقًا لما يلي:

أ- دفعة مقدمة مقدارها..... (فقط.........) تسدد عند التوقيع على هذا العقد.

ب- الباقي من الأجرة وقدره.......... (فقط......) يسدد على أقساط......... عددها........ قسطًا، قيمة القسط الأول........ ويستحق في .../ ... / ... ١٤هـ وباقي الأقساط ثابتة وعددها ...... قسطًا قيمة كل قسط .... تكون مستحقةً للدفع في نفس التاريخ من كل .... حتى يتم دفع القسط الأخير بتاريخ .../ ... / ... ١٤هـ.

وقد حرر الطرف الثاني سندات لأمر الطرف الأول بمبلغ الأقساط المذكورة، ولا يعتد بوفاء أي قسط من الإيجار المستحق إلا بموجب إشعار بالتخالص موقع من الطرف الأول ومعتمد بختمه.

رابعًا: يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة المعاينة التامة النافية لأية جهالة وقد قبلها بحالتها التي هي عليها، كما يقر أنها صالحة تمامًا للغرض المستأجرة من أجله وهو..........................

خامسًا: يتعهد الطرف الثاني بعدم إجراء أي تعديلات، أو إضافات بالعين المؤجرة أو أن يقوم بتغيير الغرض من الإيجار لأي سبب من الأسباب أو أن يقوم بالتأجير للغير من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار أو أن يغير أو يتصرف في الانتفاع بالعين المؤجرة على أي وجه غير الغرض المستأجرة لأجله المبين آنفًا إلا بموافقة كتابية ومسبقة من الطرف الأول في كل حالة على حده.

سادسًا: يلتزم الطرف الثاني ببذل كل حرص وعناية واجبة في المحافظة التامة على العين المؤجرة وصيانتها، وعليه تمكين الطرف الأول بصفة دورية وكلما رأى الطرف الأول ضرورة من إجراء المعاينة، والفحص اللازمين للتأكد من تنفيذ الطرف الثاني لالتزاماته، وإذا أحدث الطرف الثاني في العقار المأجور أضرار هو مسئول عنها شرعًا، فإن للطرف الأول القيام بعد إنذار الطرف الثاني بمدة لا تزيد على ثلاثة أيام بإجراء الترميمات أو الإصلاحات اللازمين على حساب الطرف الثاني إذا لم يقم هو بإجرائها.

سابعًا: يتعهد الطرف الثاني برد العين المؤجرة عند انتهاء مده العقد أو إنهائه لأي سبب من الأسباب بالحالة التي كانت عليها عند استلامها سوى ما يؤدي إليه الاستعمال العادي، وتقديم ما يثبت سداده، ومخالصته رسميًّا عن جميع التزاماته بدفع رسوم واستهلاكات المياه، والكهرباء، والهاتف، وخلافه من مرافق أو التزامات مالية أو أية مستحقات أخرى للغير تتعلق بتنفيذ هذا التعاقد أو تترتب عليه طوال مدة سريانه ويئول إلى الطرف الأول دون مقابل ملكية كافة التعديلات، والإضافات، والديكورات، والتركيبات المثبتة بالعين المؤجرة أيًّا كانت قيمتها في حالة قبول الطرف الأول لها.

ثامنًا: يلتزم الطرف الثاني بأن يتحمل تكاليف الصيانة الخاصة بالوحدة المأجورة إذا كانت الصيانة مما يقع شرعًا في الأصل على عاتق المستأجر.

تاسعًا: في حالة إخلال الطرف الثاني بأي من التزاماته بموجب هذا العقد، أو عدم وفائه بأي قسط من الإيجار بعد ميعاد استحقاقه بشهر واحد يكون للطرف الأول حق فسخ العقد، وإذا قرر الطرف الأول فسخ هذا العقد بموجب هذه المادة فإن على الطرف الثاني إخلاء العين المؤجرة فورًا أو سداد الإيجارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه الفعلي للعين المؤجرة بموجب محضر تسليم يُوقع من الطرفين، وللطرف الأول الحق في أن يقوم تلقائيًّا ودونما حاجه إلى إشعار الطرف الثاني بخصم قيمة أية مستحقات تترتب له على الطرف الثاني بموجب هذا العقد من أية حسابات أو أموال أو ودائع تخص الطرف الثاني، كما يكون للطرف الأول الحق كذلك في حجز أي منقولات، أو موجودات تكون بالعين المؤجرة، والتصرف فيها وفاءً لمستحقات الطرف الأول، ولا يلزم لكي يباشر الطرف الأول كافة ما تقدم من حقوق وإجراء، أو أي منها أن ينبه على الطرف الثاني بعد إبلاغه.

عاشرًا: جميع المصاريف، والرسوم، والأتعاب التي يتكبدها الطرف الأول في المطالبة بحقوقه، واستحصالها، أو استعادتها تعتبر جزءًا لا يتجزأ من التزامات الطرف الثاني الأصلية، ويتعهد الأخير بدفعها للطرف الأول بمجرد طلبها.

حادي عشر: يقر الطرف الأول بأنه قد وعد الطرف الثاني وعدًا صحيحًا ملزمًا بأن يبيعه العين المؤجرة بثمن قدره.......... (فقط.......) إذا ما أوفى الطرف الثاني بجميع التزاماته الواردة بهذا العقد، أو المترتبة عليه، وفي حالة إبرام عقد البيع فإن الطرف الأول يتعهد بأن يفرغ العقار المبيع لاسم الطرف الثاني لدى كتابة العدل المختصة.

ثاني عشر: حرر هذا العقد على نسختين متطابقتين موقعتين مع ملحقاته من الطرفين وقد تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبه.

وبالله التوفيق

طرف أول	طرف ثانٍ
التوقيع/	التوقيع/ ....
الاسم/	الاسم/ ....

الشهود

الاسم/	الاسم/ ....
التوقيع/	التوقيع/ ....
الهوية/	الهوية/ ....
العنوان/	العنوان/ ....

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - قرار رقم (١١٣) - السعودية.

***

٣- نموذج اتفاقية شراء لبعض وحدات قرية الخليج بشاطئ نصف القمر

المسألة :

برجاء التكرم بإبداء ملاحظتكم الكريمة حول نموذج اتفاقية شراء لبعض وحدات في الخليج.

الرأي الشرعي :

راجعت الهيئة النموذج وبيانه بعد إدخال التعديلات على النحو التالي:

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وآله، وصحبه، وبعد:

فإنه في يوم .../ ... / ... ١٤هـ الموافق .../ ... / ... ١٩م بمدينة الرياض حرر هذا العقد بين كل من:

١- شركه الراجحي المصرفية للاستثمار، وعنوانها مركز الإدارة العامة بالرياض ص.ب (٢٨) رمز بريدي (١١٤١١) ويمثلها في التوقيع على هذا العقد المكرم..... .... بصفته..............................

طرف أول (مالك مؤجر)

٢- الشركة السعودية للفنادق، والمناطق السياحية، بالنيابة عن شركة الخليج للمناطق السياحية، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد رئيس مجلس الإدارة سعادة الدكتور / فيصل صفوت البشير، وعنوانها مدينة الرياض ص. ب (٥٥٠٠) رمز بريدي رقم (١١٤٢٢)، هاتف (٤٦٥٧١٧٧).

طرف ثانٍ

حيث إن الطرف الثاني يملك مجمع قرية الخليج بشاطئ نصف القمر الواقع في جنوب مدينة الخُبر في المنطقة الشرقية والمكون من:

١ - مسجل.
٢ - ٢٥١ وحدة سكنية مختلفة الأحجام.
٣ - إدارة عامة + جهاز أمني مطلق.
٤ - مبنى الصيانة.
٥ - وحدة تنقية المياه.
٦ - كهرباء + هاتف + ماء.
٧ - شبكة مغلقة للتليفزيون.
٨ - مغسلة.

٩ - أكشاك الوجبات السريعة.
١٠ - مرسى قوارب.
١١ - سوق مركزي.
١٢ - مقهى عربي.
١٣ - نادي رئيسي + ملاعب مفتوحة.

والتي عرض بيع وحداتها السكنية بسعر محدد بموجب قائمة الأسعار المرفق بالملحق رقم (...).

وحيث قد تقدم الطرف الأول بعرض على الطرف الثاني بخطابه رقم (٨٧١) وتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٩٩١م ملحق رقم (١) والذي يحتوى على رغبته بشراء وحدة سكنية مختلفة الأحجام من هذا المجمع على أن يقوم الطرف الأول ببيعها بالنقد، أو تأجيرها على الغير بعقد إيجار مقترن بوعد بالتمليك وذلك وفق شروط معينة، وحيث إن الطرف الثاني قد وافق على عرض الطرف الأول بموجب خطابه رقم (.....) وتاريخ ... / ... / ١٩٩١م ملحق رقم (ب)، فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية، والحالة، والصفة المعتمدة شرعًا على ما يلي:

أولًا: يعتبر التمهيد السابق، ومرفقاته جزءًا لا يتجزأ من هذه الاتفاقية، ومكملًا له فيما لا يتعارض مع أحكامه.

ثانيًا: يقوم الطرف الأول في شراء الوحدات المرغوبة لديه، والمعروضة للبيع، ويعتبر الطرف الثاني موافقًا على طلب الطرف الأول على أن يتم تسديد القيمة خلال ثلاثة أيام عمل.

ثالثًا: يلتزم الطرف الأول بموجب هذه الاتفاقية بتوفير جميع المستندات والأوراق الخاصة بإجراءات الإيجار المقترن بوعد بالتمليك لزبائن المشروع.

رابعًا: يقوم الطرف الثاني بفتح حساب جاري لدى إحدى فروع الطرف الأول، ويقوم الطرف الأول بإيداع قيمة الوحدة، أو الوحدات المشتراة من الطرف الثاني بعد ثلاثة أيام من تاريخ الشراء.

خامسًا: يلتزم الطرف الثاني بإكمال إجراءات البيع، وتوقيع عقود البيع للوحدة، أو الوحدات المشتراة باسم الطرف الأول، أو من ينيبه بعد استلام كامل القيمة المتفق عليها بين الطرفين، على أن يتم الإقراض بعد سداد القرض الحكومي من قبل الطرف الثاني.

سادسًا: يقوم الطرف الثاني بإظهار اسم، ونشاط الطرف الأول في بعض وسائل الدعاية والإعلان التي يستخدمها الطرف الثاني.

سابعًا: يسري مفعول هذا الاتفاق لمدة (٦) أشهر من تاريخ توقيعه ويتجدد ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر، قبل شهر من نهايته كتابةً بعدم رغبته في التجديد، وفي حالة إنهاء الاتفاق يقوم الطرفان بعمل تسوية نهائية يستوفي كل طرف بموجبها حقوقه لدى الطرف الآخر.

ثامنًا: يلتزم الطرف الأول في حالة بيع العقار على الغير بإلزام المالك الجديد ببنود عقد المبايعة الموقع بين شركة الراجحي، والشركة السعودية للفنادق للوحدة، أو الوحدات المباعة.

تاسعًا: تعتبر الملحقات التالية جزء لا يتجزأ من هذه الاتفاقية:

١- خطاب العرض المقدم من الطرف الأول برقم (٨٧١) بتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٩٩١م.

٢- خطاب موافقة الطرف الثاني على عرض الطرف الأول برقم (...) بتاريخ .../ ... / ... (ملحق ب).

٣- قائمة أسعار وحدات قرية الخليج (ملحق ج).

٤- قائمة أسعار الصيانة للوحدات.

عاشرًا: ترسل كافة المكاتبات لكل طرف على عنوانه المبين بصدر هذا العقد وفي حالة حدوث أي تغيير في العنوان، أو البيانات الأخرى الواردة عنه، أو فيما يتعلق بالأوضاع النظامية الخاصة به كان عليه إعلام الطرف الآخر فورًا، والكتابة بذلك على أن يُعزز ذلك عن طريق البريد المسجل، ويتحمل الطرف المخالف لهذا الالتزام كافة النتائج المترتبة على عدم قيامه بالإعلام في وقت مناسب.

حادي عشر: يقر الطرفان بقبول اختصاص وصلاحية المحاكم الشرعية، التي يدخل في اختصاصها العقار محل هذا العقد، ولها النظر والفعل في أي مطالبة، أو ادعاء، أو نزاع قد ينشأ عن تنفيذ هذا العقد، أو تفسيره، ويسقط من ثَمَّ ومقدما أي حق لهما، أو دفع، أو دفاع يتعلق بصلاحية، أو اختصاص المحكمة.

ثاني عشر: حرر هذا الاتفاق من نسختين متطابقين، وقد وقع عليهما كل من الطرفين وقد تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبه.

واللّه ولي التوفيق

الطرف الثاني	الطرف الأول
التوقيع/	التوقيع/ ....
الاسم: د./ فيصل البشير	الاسم: عبد المحسن الصالح الراجحي
رئيس مجلس إدارة الشركة	نائب المدير العام
السعودية للفنادق والمناطق السياحية	للمتاجرة، والتمويل

المصدر: شركة الراجحي المصرفية للاستثمار - فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - السعودية - فتوى رقم (١١٣) - السعودية.

* * *

المبادئ الفقهية التي استندت عليها فتاوى الإجارة

١- تصح الإجارة بمعرفة البدلين (المنفعة، والأجرة) معرفة تنفي الجهالة، فالمنفعة وهى محل الإجارة تتحدد بالمدة (كما في إجارة المنافع)، وبالعمل المعلوم بالوصف النافي للجهالة (كما في الإجارة على الأعمال) كإقامة مبنى محدد الوصف، أو نقل سلعة محددة إلى مكان معين، والأجرة قد تكون مبلغًا واحدًا مقبوضًا في بداية العقد، أو في نهايته، أو مقسطًا بصورة دورية متساويًا، أو متزايدًا بنسبة معروفة كل فترة، كما يصح أن تكون الأجرة منفعةً أخرى، سواء اتحد الجنس على رأي بعض الفقهاء أو اختلف، باتفاق الفقهاء؛ ولهذا تصح إجارة العين مقابل إجارة عين أخرى، أو بإجارة عمل آخر.

٢- لا يصح جعل الأجرة في الإجارة متغيرة حسب مؤشر مستقبلي مثل أجرة المثل في موعد لاحق؛ لأن ذلك يتنافى مع معلومية الأجرة ويصح جعل الأجرة للعامل متزايدة مع تزايد كمية الربح، بشرط تجديد نسب الزيادة منذ البداية.

٣- لا يشترط لصحة الإجارة وجود محل الإجارة حال التعاقد، وإنما تكفي القدرة على التسليم عند وجوب التسليم.

٤- يصح الاتفاق على أن يتحمل المستأجر صيانة العين المؤجرة، وتوفير قطع الغيار لها، إذا استقر العرف على ذلك. أما التأمين على العين فتقع تبعيته على المالك، ولا يصح تحمل المستأجر أقساط التأمين.

٥- جواز إجارة العين المؤجرة إلى مؤجرها لأجل آخر، عند اختلاف المدة، أو اختلاف الأجرة لانتفاء الصورية، وانتفاع الحيلة الربوية. ولا يصح قياس الإجارة على البيع في العِينة، أو عكسها؛ لأن طبيعة المنفعة (محل الإجارة) اعتبار الأجل، ومقابلته بالعوض.

٦- لا مانع من إجارة العين لمن قد يدخل في نشاطه تبعًا بعض المحرمات؛ لأنها غير مقصودة بالذات.

٧- يصح قيام بائع العين (المورد الأصلي) بضمان سداد المستأجر لأجرة العين بعد تأجيرها من المشتري (المالك الجديد).

٨- صحة شراء العين من مالكها، وإعادة تأجيرها إليه في حالة عدم اشتراط التأجير في عقد البيع الأول، أما عند الاشتراط ففي صحته خلاف بين الفقهاء.

٩- يصح بيع العين المؤجرة إلى المستأجر، وإلى الغير، وتنتقل إلى المالك الجديد حقوق، والتزامات المالك؛ لأن الإجارة ملك للمنفعة، والبيع ملك الرَّقبة.

١٠- يجوز إجارة العين مع الوعد ببيعها - في نهاية مدة الإجارة - إلى المستأجر مقابل مبلغ رمزي، أو حقيقي، أو إعطاء المستأجر الخيار بعد انتهاء سداد الأقساط في مدة الإجارة، أو إنهاء عقد الإجارة، أو شراء العين المأجورة.

١١- تصح الإجارة المنتهية بالتمليك على أساس الإيجار المقترن بوعد ملزم بالبيع للمستأجر عند نهاية فترة الإجارة، والاتفاق على ذلك بمبلغ معين، على أن يتم تنفيذ البيع، أو إنتاج أثاره بعد نهاية مدة التأجير.

***

انتهى كتاب الإجارة

رقم الإيداع ٧١٢٧ - ٢٠٠٩ الترقيم الدولي I. S. B. N 977- 342 - 717 - x

المجلد التالي:

القسم الأول: صيغ الاستثمار

موسوعة

فتاوى المعاملات المالية

للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية

المجلد الخامس

السلم - الاستصناع - الوكالة

تصنيف ودراسة

مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية

بإشراف

أ. د. علي جمعة محمد
مفتي الديار المصرية

أ. د. محمد أحمد سراج
أستاذ الدراسات الإسلامية بالجامعة الأمريكية بالقاهرة

د. أحمد جابر بدران
مدير مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية

دار السلام

للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة

تابعوا باقي أجزاء:

موسوعة
فتاوى المعاملات المالية
للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية

القسم الأول : صيغ الاستثمار

١- المرابحة

٢- المضاربة

٣- المشاركة

٤- الإجارة

٥- السلم - الاستصناع - الوكالة

٦- المتاجرة - توزيع الربح

٧- البيوع

القسم الثاني : مجالات الاستثمار

١- الاستثمار العقاري

٢- المقاولات

٣- صناديق الاستثمار

٤- تأسيس الشركات ومصروفاتها وإيراداتها

٥- الأسهم

٦- التعامل في أسواق العملات الدولية والبورصات والسمسرة

٧- التأمين

٨- العمل والعمالة

القسم الثالث : أنشطة وخدمات مصرفية

١- الصرف وبطاقات الائتمان

٢- الكفالة

٣- الحساب الجاري والعمولة والخدمات المصرفية

٤- الاعتمادات المستندية

٥- خطاب الضمان

٦- الحوالة والشيكات المصرفية

٧- الوديعة

٨- الرهن

القسم الرابع: القروض والربا

١- القروض

٢- الربا

٣- الخصم

٤- غرامات التأخير

القسم الخامس: أحكام المال

١- الزكاة

٢- الوصية

٣- الوقف

٤- الشفعة والرشوة والمسابقات والمراهنات

٥- الهبة

القسم السادس: نظام هيئة الرقابة الشرعية للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية

(من أجل تواصلٍ بنَّاء بين الناشر والقارئ)

عزيزي القارئ الكريم . . السلام عليكم ورحمة الله وبركاته . .

نشكر لك اقتناءك كتابنا : « موسوعة فتاوى المعاملات المالية : (الإجارة) » ورغبة منا في تواصلٍ بنَّاء بين الناشر والقارئ ، وباعتبار أن رأيك مهمٌّ بالنسبة لنا ، فيسعدنا أن ترسل إلينا دائمًا بملاحظاتك ؛ لكي ندفع بمسيرتنا سويًا إلى الأمام .

*** فهيَّا مارس دورك في توجيه دفة النشر باستيفائك للبيانات التالية :-**

الاسم كاملًا : **الوظيفة :**

المؤهل الدراسي : **السن :** .... **الدولة :** ....

المدينة : **حي :** .... **شارع :** .... **ص.ب :** ....

هاتف : ☐☐☐☐☐☐☐☐ / ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ **e-mail :**

- من أين عرفت هذا الكتاب ؟

☐ أثناء زيارة المكتبة ☐ ترشيح من صديق ☐ مقرر ☐ إعلان ☐ معرض

- من أين اشتريت الكتاب ؟

اسم المكتبة أو المعرض : .... المدينة : .... العنوان : ....

- ما رأيك في الكتاب ؟

☐ ممتاز ☐ جيد ☐ عادي (لطفًا وضح لِمَ)

- ما رأيك في إخراج الكتاب ؟

☐ عادي ☐ جيد ☐ متميز (لطفًا وضح لِمَ) ....

- ما رأيك في سعر الكتاب ؟ ☐ رخيص ☐ معقول ☐ مرتفع

(لطفًا اذكر سعر الشراء) .... العملة ....

عزيزي انطلاقًا من أن ملاحظاتك واقتراحاتك سبيلنا للتطوير وباعتبارك من قرائنا فنحن نرحب بملاحظاتك النافعة . . . فلا تتوانَ ودَوِّن ما يجول في خاطرك : -

....

دعوة : نحن نرحب بكل عمل جاد يخدم العربية وعلومها والتراث وما يتفرع منه ، والكتب المترجمة عن العربية للغات العالمية - الرئيسة منها خاصة - وكذلك كتب الأطفال .

عزيزي القارئ أعد إلينا هذا الحوار المكتوب على e-mail:info@dar-alsalam.com

أو ص.ب ١٦١ الغورية - القاهرة - جمهورية مصر العربية

لنراسلك ونزودك ببيان الجديد من إصداراتنا

(من أجل تواصلٍ بنَّاء بين الناشر والقارئ)

عزيزي القارئ الكريم :

نشكرك على اقتنائك كتابنا هذا ، الذي بذلنا فيه جهدًا نحسبه ممتازًا ، كي نخرجه على الصورة التي نرضاها لكتبنا ، فدائمًا نحاول جهدنا في إخراج كتبنا بنهج دقيق متقن ، وفي مراجعة الكتاب مراجعة دقيقة على ثلاث مراجعات قبل دفعه للطباعة ، ويشاء العلي القدير الكامل أن يثبت للإنسان عجزه وضعفه أمام قدرته مهما أوتي الإنسان من العلم والخبرة والدقة تصديقًا لقوله تعالى :

﴿ يُرِيدُ ٱللَّهُ أَن يُخَفِّفَ عَنكُمْۚ وَخُلِقَ ٱلْإِنسَٰنُ ضَعِيفًا ﴾ (النساء : ٢٨)

فأخي العزيز إن ظهر لك خطأ طباعي أثناء قراءتك للكتاب فلا تتوان في أن تسجله في هذا النموذج وترسله لنا فنتداركه في الطبعات اللاحقة ، وبهذا تكون قد شاركت معنا بجهد مشكور يتضافر مع جهدنا جميعًا في سيرنا نحو الأفضل .

الخطأ	رقم الصفحة	السطر

شاكرين لكم حسن تعاونكم . . ،

(من أجل تواصل بنّاء بين الناشر والقارئ)